

# COMMUNE DE CHABOURNAY

Département de la Vienne

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RÈGLEMENT

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 25 Janvier 2021 .*

*Le Maire*



## Sommaire

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titre I - Dispositions générales</b>                                                                        | <b>2</b>  |
| <b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>                                                  | <b>5</b>  |
| Règlement de la zone U1                                                                                        | 6         |
| Règlement de la zone U2                                                                                        | 12        |
| Règlement de la zone U3                                                                                        | 18        |
| Règlement de la zone Ue                                                                                        | 24        |
| <b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>                                              | <b>27</b> |
| Règlement de la zone 1AU                                                                                       | 28        |
| Règlement de la zone 2AU                                                                                       | 33        |
| <b>Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole</b>                                                  | <b>36</b> |
| Règlement de la zone A                                                                                         | 37        |
| <b>Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle</b>                                                  | <b>44</b> |
| Règlement de la zone N                                                                                         | 45        |
| <b>Titre VI - Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.151-19</b> | <b>51</b> |
| <b>LEXIQUE</b>                                                                                                 | <b>54</b> |

## **Titre I - Dispositions générales**

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de CHABOURNAY.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

2.1 - Conformément à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30E.

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout document d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au PLU.

2.4 - Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal, dans les domaines sanitaires, adduction d'eau, assainissement, électricité, voirie, etc.,

2.5 - Accès et desserte : conformément à l'article R 111-5 et R 111-6, « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. »

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-6.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1) Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 types de zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

**Les zones urbaines, zone U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre

**Les zones à urbaniser, zones AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU, destinée à l'urbanisation à court terme dans le bourg ou en continuité ;
- la zone 2AU, destinée à l'urbanisation à long terme dans le bourg ou en continuité ;

Les zones AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement.

**La zone agricole, zone A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV,

**La zone naturelle et forestière, zone N** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : le plan comporte également des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23-h et i du code de l'urbanisme. Le titre VI précise les prescriptions spéciales applicables à ces éléments.

#### **Article 4 - Orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations spécifiques sont imposées sur cinq secteurs

#### **Article 5 - Adaptations mineures**

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

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### **Article 6 - Parcelles boisées Défrichement Coupes et abattages**

En matière de défrichement, la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée, et non en tant que propriété) de plus de 1 hectare d'un seul tenant (article L 341-1 et suivants du code forestier).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R412-23 alinéa g) « dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ».

#### **Article 7 - Archéologie**

Conformément aux dispositions de l'article L 522-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

La déclaration de toute découverte archéologique fortuite doit être déposée soit auprès du maire qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC - soit auprès du Service régional de l'archéologie (102 Grand' rue 86020 POITIERS CEDEX— Tél. 05 49 36 30 30).

#### **Article 8 - Démolition**

La demande de permis de démolir peut être faite isolément ou en même temps que la demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29. Le permis de démolir a pour seule vocation de protéger le patrimoine. Il est obligatoire dans les secteurs protégés périmètres de protection des monuments historiques, éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (signalés sur le plan de zonage).

#### **Article 9 - Parcelle enclavée**

Les parcelles enclavées peuvent faire l'objet d'une demande de droit de passage sur les parcelles voisines au titre de l'article 682 du code civil.

Article 682 « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. ».

#### **Article 10 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

#### **Article 11 - Aspect extérieur, architecture, clôtures**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant :

- la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants,
- la mise en œuvre de technologies liées à des économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### **Article 12 - Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **Article 13 - Constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

**Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **Règlement de la zone U1**

La zone urbaine U1 couvre la partie la plus ancienne du bourg, constituée d'un tissu urbain dense dans lequel s'imbriquent des espaces occupés par des parcs et jardins.

Elle est affectée, en priorité, à l'habitat ; elle accueille également diverses activités commerciales, de services ou agricoles.

Cette zone est équipée,

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone U1 comme à chacune des zones.*

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

#### **Article U1-1 - Occupations et utilisations du sol Interdites**

Dans la zone U1 sont interdits

1. Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont notamment visés par le présent alinéa : le risque d'incendie, le risque d'altération de la nappe phréatique, les nuisances sonores, les nuisances olfactives.
2. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle ou agricole non implantée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **Article U1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone U1 sont autorisés sous conditions

1. Les constructions et installations liées à de petites activités (services, petits commerces, bureaux, artisanat), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - Qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage ou le milieu environnant.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone U1 :

3. Il est rappelé que toute intervention (changement de destination, extension, tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur) sur un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 « pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural », signalé au plan de zonage, est soumise à déclaration. Les dispositions correspondantes sont détaillées au titre VI du présent règlement.

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

### **Article U1-3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.2 - Les accès**

- 3.2.1 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- 3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

### **Article U1-4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

#### **4.2 - Eaux usées domestiques**

- 4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

- 4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...) et permettre leur absorption sur la parcelle.
- 4.3.2 - Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

#### **4.4 - Réseaux divers**

- 4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.
- 4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

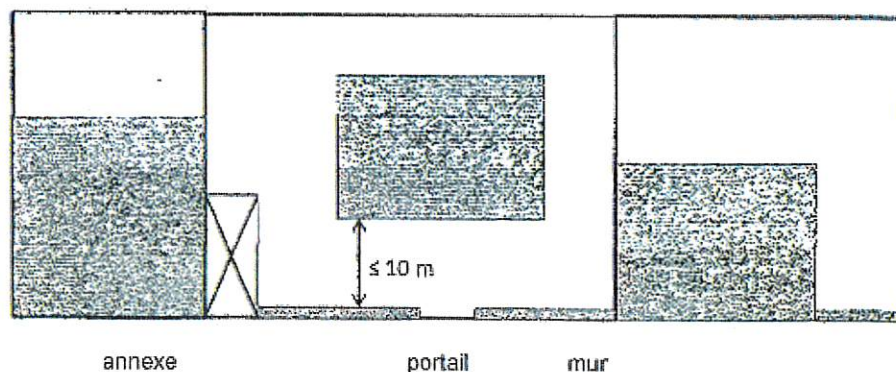
### **Article U1-5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux usées, pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

**Article U1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait de 10 mètres maximum. En cas de retrait, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un ou des éléments tels que :

- Mur de clôture s'harmonisant avec les constructions avoisinantes,
- Portail,
- Bâtiment annexe.



6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des extensions de bâtiments existants d'implantation différente : l'implantation pourra se faire en continuité de l'existant ;
- Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie l'implantation de cette nouvelle construction pourra se faire avec un retrait maximum de 10 mètres ;
- Lorsqu'il existe à l'alignement un mur comprenant une partie en pierres (ou autre matériau d'aspect similaire) d'une hauteur minimum de 1,80 m et participant à la qualité architecturale de l'ensemble bâti.

6.3 - Un recul plus important peut être admis en cas de gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

**Article U1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions principales et les annexes de plus de 12 m<sup>2</sup> seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres

1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :

- 3.00 m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbe la stabilité des constructions)
- 1.00 m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A - Zone Ue - Zone N

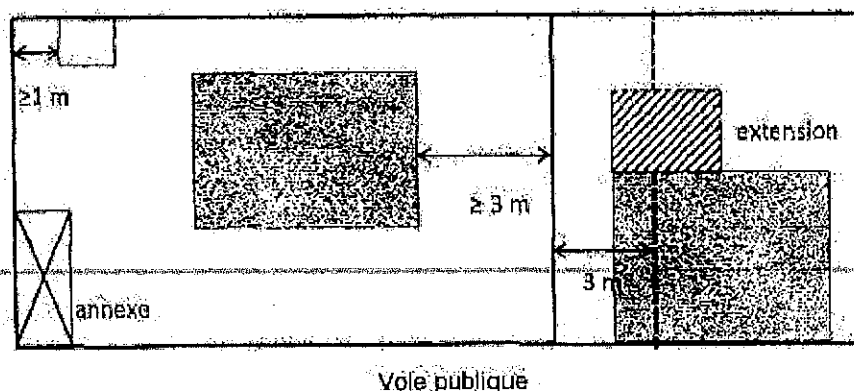
2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :

- 1.00 m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

7.2 - Les abris de jardin de surface au plus égale à 12 m<sup>2</sup> seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.3 - Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.



### **Article U1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées, les constructions sur une même propriété seront distantes de 3 m minimum.

### **Article U1-9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U1-10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions sera au maximum de

- 10.1.1 — constructions à usage d'habitation : R + 2 + Combles ;
- 10.1.2 annexes : 3,50 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage.

10.2 - Dans le cas de bâtiments de hauteur différente, les extensions ou adaptations pourront se faire de hauteur identique à l'existant.

- 10.3 - Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### **Article U1-11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

## 11.2 – Règles particulières

## 11.2.1 - Toitures

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans.
- Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de :
  - 1) pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés,
  - 2) pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

- Ouvertures sur toiture
- Sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates) ou d'aspect identique. Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas et abri de jardin.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle ou de plaques métalliques est interdit.

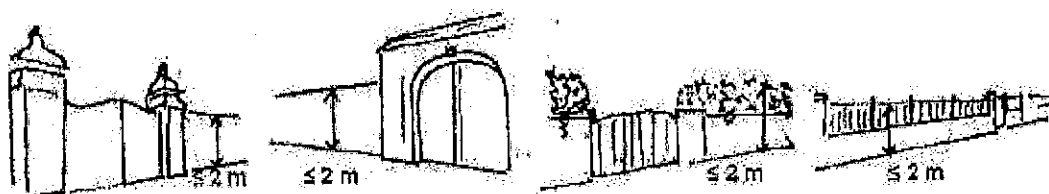
## 11.2.2 - Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - 1) Les réfections de toitures se feront dans leurs matériaux d'origine.
  - 2) Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
  - 3) Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
  - 4) Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes alentour (les baies et verrières pourront avoir d'autres proportions).
  - 5) Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmoniseront avec les enduits des façades.

- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.
- Les éoliennes privées domestiques doivent être disposées de façon à limiter autant que possible les nuisances visuelles et sonores.
- Les éléments de régulation de la température et de production d'énergie ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, sauf contrainte technique insurmontable.

#### 11.2.3 - Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres, non compris les porches et pilastres.



#### ▪ Matériaux :

Les clôtures donnant sur la voie publique pourront être constituées d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde.

Tout autre type de clôture comportera de la végétation.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, les éléments hétéroclites.

#### 11.3 - Architecture contemporaine

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

#### **Article U1.12 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

#### **Article U1.13 - Espaces libres - Plantations**

13.1- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2- Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité. Pour les haies de clôtures, une composition associant des essences variées est recommandée.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

## **Règlement de la zone U2**

La zone urbaine U2 couvre les extensions récentes du bourg.

Elle est affectée, en priorité, à l'habitat mais accueille également des activités commerciales ou de services formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée.

La zone U2 englobe un secteur U2j occupé par des jardins et qui forme la transition avec l'espace agricole.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre 1 du présent règlement, sont applicables à la zone U2 comme à chacune des zones.

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

#### **Article U2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone U2 sont interdits :

1. Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont notamment visés par le présent alinéa : le risque d'incendie, le risque d'altération de la nappe phréatique, les nuisances sonores, les nuisances olfactives.
2. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle ou agricole non implantée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **Article U2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone U2 sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions et installations liées à de petites activités (services, petits commerces, bureaux, artisanat), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone.
  - Qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage ou le milieu environnant.

#### **Sont seuls autorisés dans le secteur U2**

3. Les abris de Jardins d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum, dans la limite d'un par unité foncière.
4. Les piscines d'une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum.
5. Les appentis de 32m<sup>2</sup> maximum.

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

### **Article U2.3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.2 - Les accès**

- 3.2.1 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière,
- 3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

### **Article U2.4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

#### **4.2 - Eaux usées domestiques**

- 4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

- 4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...) et permettre leur absorption sur la parcelle.
- 4.3.2 - Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

#### **4.4 - Réseaux divers**

- 4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.
- 4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### **Article U2.5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux usées, pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

### **Article U2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter en harmonie avec les constructions environnantes et avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Article U2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions principales et les annexes d'emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup>, à l'exception des abris de jardin, seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres

1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :

- 3.00m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbe la stabilité des constructions)
- 1.00m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A – Zone Ue – Zone N

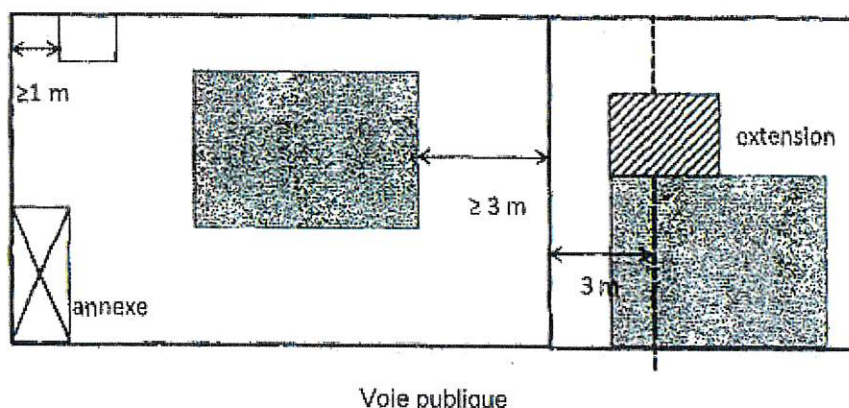
2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :

- 1.00m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

7.2 - Les abris de jardin seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.3 - Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.



### **Article 1.12.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées, les constructions sur une même propriété seront distantes de 3 m minimum.

### **Article U2.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U2.10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 10.1.1 - constructions à usage d'habitation ; R + 1 + Combles
- 10.1.2 - annexes : 3,50 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage.

10.2 - Dans le cas de bâtiments de hauteur différente, les extensions ou adaptations pourront se faire de hauteur identique à l'existant.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### **Article U2.11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

#### **11.2 - Règles particulières**

##### **11.2.1 - Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans. Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de :

- 1) pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés,
- 2) pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si la largeur du pignon est de 6 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

##### **Matériaux de toiture :**

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées soit en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates) ou d'aspect identique, soit en matériaux liés au projet architectural.

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas et des abris de jardin.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non peinte ou de plaques métalliques non peintes est interdit.

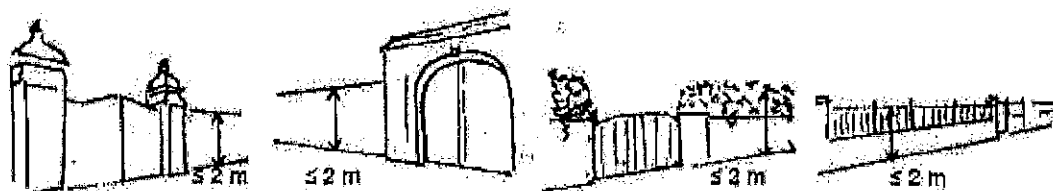
Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés. Les toitures terrasses donnant sur la voie publique sont cependant interdites.

### 11.2.2 - Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies, fenêtres panoramiques, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - 1) Les réfections de toitures se feront dans leurs matériaux d'origine.
  - 2) Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
  - 3) Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
  - 4) Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes alentour (les baies et verrières pourront avoir d'autres proportions).
  - 5) La teinte des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmonisera avec les enduits des façades.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.
- Les éoliennes privées domestiques doivent être disposées de façon à limiter autant que possible les nuisances visuelles et sonores.
- Les éléments de régulation de la température et de production d'énergie ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 11.2.3 - Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres, non compris les porches et pilastres.



- Matériaux :
  - 1) Les clôtures donnant sur la voie publique pourront être constituées d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde.
  - 2) Tout autre type de clôture comportera de la végétation.
  - 3) Sont interdits : les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, les éléments hétéroclites.

### 11.3 - Architecture contemporaine

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie.

### Article U2.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, et au minimum de :

- 1) logements sociaux : une place par logement,
- 2) autres deux places pour tout nouveau logement.

### Article U2.13 - Espaces libres - Plantations

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité. Pour les haies de clôtures, une composition associant des essences variées est recommandée.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

## **Règlement de la zone U3**

La zone urbaine U3 couvre le village de la Roussalière, la Giraudière et la Garenne du Fort ; elle englobe les accroches de bâti ancien et les extensions récentes.

Elle est affectée, en priorité, à l'habitat mais peut accueillir également des activités commerciales ou de services formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous réseaux à l'exception de l'assainissement des eaux usées.

La zone U3 englobe un secteur U3i occupé par des jardins et qui forme la transition avec l'espace agricole.

Les écarts sont caractérisés par la présence possible de cavités souterraines. Les constructions et installations devront prendre ce risque en compte ; il est conseillé de s'appuyer le cas échéant sur des études de sol préalables.

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone U3 comme à chacune des zones.*

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

#### **Article U3.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont notamment visés par le présent alinéa : le risque d'incendie, le risque d'altération de la nappe phréatique, les nuisances sonores, les nuisances olfactives.
2. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle ou agricole non implantée dans la zone.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

#### **Article U3.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations liées à des activités (services, petits commerces, bureaux, artisanat, entrepôts), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
  - Qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage ou le milieu environnant.

#### **Sont seuls autorisés dans le secteur U3i**

3. Les abris de jardins d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum, dans la limite de un par unité foncière.
4. Les piscines d'une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum.

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

### **Article U3.3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.2 - Les accès**

- 3.2.1 — Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- 3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

### **Article U3.4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

#### **4.2 - Eaux usées domestiques**

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

- 4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.
- 4.3.2- Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

#### **4.4 — Réseaux divers**

- 4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.
- 4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### **Article U3.5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

### **Article U3.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

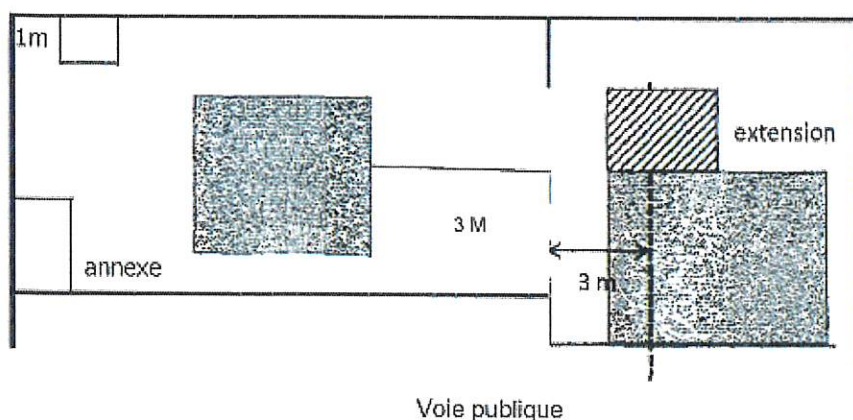
Les bâtiments doivent s'implanter en harmonie avec les constructions environnantes avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **Article U3.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions principales et les annexes d'emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup>, à l'exception des abris de jardin, seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 - Les abris de jardin seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.3 - Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



#### **7.4 - Piscines**

- 1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :
  - 3.00m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbe la stabilité des constructions)
  - 1.00m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A – Zone Ue – Zone N
- 2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :
  - 1.00m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

### **Article 1.13.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées, les constructions sur une même propriété seront distantes de 3 m minimum.

### **Article U3.9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article U3.10 Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 10.1.1 - constructions à usage d'habitation ; R + 1 + Combles
- 10.1.2 - annexes : 3,50 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage,

10.2 - Dans le cas de bâtiments de hauteur différente, les extensions ou adaptations pourront se faire de hauteur identique à l'existant.

10.3 - Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

**Article U3.11 - Aspect extérieur****11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. » »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

**11.2 — Règles particulières****11.2.1 - Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans. Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de :

- 1) pour les toitures en tuiles canal ; 30 degrés,
- 2) pour les toitures en tuiles plates ; 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si la largeur du pignon est de 6 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

**Matériaux de toiture**

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées soit en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates) ou d'aspect identique, soit en matériaux liés au projet architectural.

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas et des abris de jardin.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non peinte ou de plaques métalliques non peintes est interdit.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

### 11.2.2 — Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges les baies, fenêtres panoramiques, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
  - 1) Les réfections de toitures se feront dans leurs matériaux d'origine.
  - 2) Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
  - 3) Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
  - 4) Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes alentour (les baies et verrières pourront avoir d'autres proportions).
  - 5) Les teintes des huisseries s'harmoniseront avec les enduits des façades.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

Les éoliennes privées domestiques doivent être disposées de façon à limiter autant que possible les nuisances visuelles et sonores.

Les éléments de régulation de la température et de production d'énergie ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 11.2.3 - Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures, non compris les portails, n'excédera pas :
  - 1) Sur la voie publique 1,80m,
  - 2) En limites séparatives 2,00 m.
- Matériaux :

Les clôtures donnant sur la voie publique pourront être constituées d'un mur plein *de même nature* ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde.

Tout autre type de clôture comportera de la végétation.

Sont interdits : les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, les éléments hétérocites.

**Article U3.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, et au minimum de :

- Logements sociaux : une place par logement.
- Autres : deux places pour tout nouveau logement.

**Article U3.13 - Espaces libres - Plantations**

13.1 — Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité. Pour les haies de clôtures, une composition associant des essences variées est recommandée.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

13.4 - Les dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer reportés sur le plan de zonage.

## **Règlement de la zone Ue**

*La zone Ue est une zone urbaine accueillant des équipements publics.*

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre 1 du présent règlement, sont applicables à la zone Ue comme à chacune des zones.*

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

#### **Article Ue.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **Article Ue.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les bâtiments, ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements publics,
2. Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics,
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

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

#### **Article Ue.3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article Ue.4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

##### **4.2 - Eaux usées domestiques**

- 4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle qui le requiert dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

##### **4.3 — Réseaux divers**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

**Article Ue.5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

**Article Ue.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres.

**Article Ue.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 — Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :

- 3.00m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbent la stabilité des constructions)
- 1.00m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A – Zone N

2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :

- 1.00m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

7.2 — Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

**Article Ue.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ue.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ue.10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article Ue.11 - Aspect extérieur****11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

La conception initiale des bâtiments devra intégrer les possibilités d'extension ultérieures ou d'annexes afin d'assurer leur bonne intégration future.

## 11.2 - Règles particulières

### 11.2.1 - Façades et toitures

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les teintes sombres seront recherchées de préférence. Les couleurs criardes sont interdites.
- La tôle ondulée et les plaques métalliques non peintes sont interdites. Le bac acier et les bardages bois sont autorisés.

### 11.2.2 - Clôtures et portails

- Les clôtures seront constituées d'un sous-bassement surmonté d'un grillage.

## **Article Ue.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

## **Article Ue.13 - Espaces libres - Plantations**

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité.

**Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**Règlement de la zone 1AU**

La zone 1AU est une zone à urbaniser, destinée à accueillir à court ou moyen terme le développement de l'urbanisation en continuité du bourg, à vocation mixte à usage principalement résidentiel. Elle comprend trois secteurs répartis en continuité directe du bourg : à l'Est (le Clos Bertault), au Nord-Est (le Sentier Laron) et au cœur du bourg (Derrière les Granges).

Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation des secteurs 1AU se fera sous forme d'opération d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation. L'ouverture d'un secteur 1AU en tout ou partie est conditionnée à la présentation d'un plan d'ensemble.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre 1 du présent règlement, sont applicables à la zone 1AU comme à chacune des zones.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Tout ouvrage, construction ou installation susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont notamment visés par le présent alinéa le risque d'incendie, le risque d'altération de la nappe phréatique, les nuisances sonores, les nuisances olfactives,
2. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés,
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Les bâtiments et installations liés à une activité industrielle ou agricole.
6. Les parcs photovoltaïques.

**Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations liées à des activités (bureaux, commerces, artisanat), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les abris de jardins d'une surface de 20 m<sup>2</sup> maximum, dans la limite de un par unité foncière.

**SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article 1AU.3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

### 3.2 — Les accès

- 3.2.1 — Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- 3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.
- 3.2.3 - Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, de faire un demi-tour.

### 3.3 - Pistes cyclables, cheminements piétons

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

## **Article 1AU.4 - Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

### 4.2 - Eaux usées domestiques

- 4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
- 4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

### 4.3 - Eaux pluviales

- 4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.
- 4.3.2 - Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

### 4.4 - Réseaux divers

- 4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.
- 4.4.2 - Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **Article 1AU.5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux usées, pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

**Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions principales et annexes d'emprise supérieure à 12 m<sup>2</sup>, à l'exception des abris de jardins, doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des extensions de bâtiments existants d'implantation différente ;
- Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie.

6.3 - Les abris de jardins doivent être édifiés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle énoncée à l'alinéa 6.1. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

**Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 — Les constructions principales et les annexes de plus de 12 m<sup>2</sup> seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Les abris de jardin seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.4 - Piscines

1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :

- 3,00m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbe la stabilité des constructions)
- 1,00m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A – Zone Ua – Zone N.

2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :

- 1,00m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

**Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Si elles ne sont pas accolées, les constructions sur une même propriété seront distantes de 3 m minimum.

**Article 1AU.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 1AU.10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 10.1.1 - constructions à usage d'habitation : R1+Combles, dans le respect de l'orientation d'aménagement
- 10.1.2 - annexes : 3,60 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage
- 10.1.3 - couvertures de piscines : 3,00 mètres.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa 10.1 ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### **Article 1AU.11 - Aspect extérieur**

#### **11.1 - Règles générales**

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »*

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

#### **11.2 - Règles particulières**

##### **11.2.1 - Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans. Ces pans peuvent comporter des décrochements ; les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Leur pente sera au maximum de :

- 1) pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés,
- 2) pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

- Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

- Matériaux de toiture :

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées soit en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates) ou d'aspect identique, soit en matériaux liés au projet architectural.

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non peinte ou de plaques métalliques non peintes est interdit.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

##### **11.2.2 - Façades et pignons**

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.

Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

Les éléments de régulation de la température et de production d'énergie ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.3 - Clôtures et portails

- 1) La hauteur des clôtures, non compris les portails, n'excédera pas :
- 2) Sur la voie publique : 1,80m,
- 3) En limites séparatives 2,00m,

Elles pourront être constituées :

- 1) Soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde,
- 2) Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
- 3) Soit d'un grillage gris ou vert doublées d'une haie vive

#### **Article 1AU.1 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, et au minimum de : --

- logements sociaux : une place par logement,
- autres : deux places pour tout nouveau logement.

#### **Article 1AU.13 - Espaces libres. Plantations**

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité. Pour les haies de clôtures, une composition associant des essences variées est recommandée.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

## **Règlement de la zone 2AU**

La zone 2AU, non équipée, accueillera à long terme le développement futur de l'urbanisation dans le bourg ou en continuité de celui-ci.

Elle est destinée essentiellement à une urbanisation à vocation d'habitat. Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité sont à développer pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou révision du PLU engagée par l'autorité compétente.

**Rappel :** les Dispositions Générales, détaillées au Titre 1 du présent règlement, sont applicables à la zone 2 AU comme à chacune des zones.

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

#### **Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2AU2.

#### **Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

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

#### **Article 2AU.3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

##### **3.2 - Les accès**

3.2.1 — Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

##### **3.3 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

#### **Article 2AU.4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

#### 4.2 - Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle qui le requiert dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction qui le nécessite, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### 4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

#### 4.4 - Réseaux divers

4.4.1 - Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.4.2 - Tout projet de construction qui le requiert doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### **Article 2AU.5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 — Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait compris entre 5 et 10 m.

### **Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions principales et les annexes de plus de 12 m<sup>2</sup> seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Les abris de jardin de surface au plus égale à 20 m<sup>2</sup> seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

#### 7.3 - Piscines

1) Les piscines de type coque seront implantées à au moins :

- 3.00m des limites avec une propriété en zone constructible (afin d'éviter que des travaux limitrophes sur la propriété voisine ne perturbe la stabilité des constructions)
- 1.00m des limites avec une propriété en zone (non constructible) zone A – Zone Ue – Zone N

2) Les piscines bâties « béton » seront implantées à au moins :

- 1.00m de toutes limites de propriétés (constructibles ou non)

### **Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU.10 - Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU.11 - Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 2AU.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**Article 2AU.13 - Espaces libres - Plantations**

13.1 - Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent être convenablement entretenus afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

13.2 - Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

**Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

### **Règlement de la zone A**

La zone agricole A comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A englobe

- Un secteur Ah dans lequel perdure actuellement l'activité agricole et où l'évolution du bâti existant est autorisée, ce secteur compte trois unités foncières incluses en zone urbaine,
- Un secteur As dans lequel l'évolution du bâti existant et la construction à des fins d'activités de services et d'entreposage sont autorisées,
- Un secteur Ai exposé aux risques d'inondation indiqués par l'Atlas des zones inondables de la Pallu.

Une partie de la zone A est incluse dans les périmètres de protection du Château de Gilles de Rais et du Logis du Fort (commune de Chênehé), inscrits à l'inventaire des Monuments historiques.

A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des bâtiments de France donne un avis sur toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Des prescriptions plus exigeantes que celles du présent règlement peuvent alors être imposées.

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone A comme à chacune des zones.*

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

### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En particulier dans le secteur Ai sont interdites toutes constructions ou installations et extensions quel qu'en soit l'usage, à l'exception des équipements de service public et d'intérêt collectif pour lesquels aucune autre implantation n'est possible.

### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le secteur Ah sont autorisés

1. Les installations, constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions,
2. Les constructions ou extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines de 50 m<sup>2</sup> maximum,
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole,
4. Le changement de destination à vocation d'habitation (logement ou hébergement) et la mise en valeur de bâtiments existants,
5. Le changement de destination à vocation agricole et l'extension des bâtiments agricoles

6. Les constructions et installations nécessaires aux activités complémentaires et liées à l'agriculture. Les activités considérées comme complémentaires sont :
- a. Les activités prolongeant l'acte de production (vente directe, transformation, locaux techniques),
  - b. Les activités d'hébergement de loisir (gîtes, chambres d'hôtes) par valorisation du bâti existant, aménagement d'habitation ou changement de destination de bâtiments.

Dans le secteur As sont autorisés :

7. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de services et d'entreposage ainsi que leurs extensions, si elles ne présentent pas d'incompatibilité avec le voisinage et si elles ne nécessitent pas de renforcement de la voirie et des réseaux.
8. Les annexes à proximité des constructions principales (30 mètres maximum) et dans la limite d'une surface de 30% maximum de la construction initiale à la date d'approbation du présent document.
9. Les abris pour animaux d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup>.
10. Le changement de destination à vocation agricole et l'extension des bâtiments agricoles.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ai, sont autorisés :

11. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que leurs extensions, si elles ne présentent pas d'incompatibilité avec le voisinage et si elles ne nécessitent pas de renforcement de voirie et des réseaux.
12. Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, à proximité des bâtiments d'exploitation existants (50 mètres), sauf contrainte sanitaire liée au type d'exploitation.
13. Les annexes, y compris les piscines, à proximité des constructions principales existantes non liées à l'agriculture (30 mètres maximum) si elles ne compromettent pas la vocation agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite d'une surface de 30% maximum de la construction initiale à la date d'approbation du présent document.
14. Dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, le changement de destination à vocation agricole ou forestière, l'extension mesurée (30% maximum de la construction initiale) et la mise en valeur de bâtiments existants.
15. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
16. Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, telles que : éoliennes, antennes de télécommunication, transformateurs, châteaux d'eau ou autres.
17. L'installation de parcs photovoltaïques n'est autorisée que dans la mesure où elle ne compromet pas durablement le potentiel agronomique et l'utilisation agricole des parcelles concernées.

Il est rappelé que toute intervention (changement de destination, extension, tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur) sur un élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-19, signalé au plan de zonage, est soumise à déclaration.

## **SECTION 11 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **3.2 - Les accès**

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### **3.3 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Aux besoins de circulation du secteur.
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article A4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau Potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

#### **4.2 - Eaux usées**

4.2.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction qui le requiert, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement des eaux usées domestiques conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux Pluviales**

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

### **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :

- à 10,00 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- à 5,00 mètres minimum de l'emprise des autres voies publiques.

6.2 - Les autres constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres.

6.3 - Sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voie ou pour la sécurité, la règle ci-dessus ne s'applique pas :

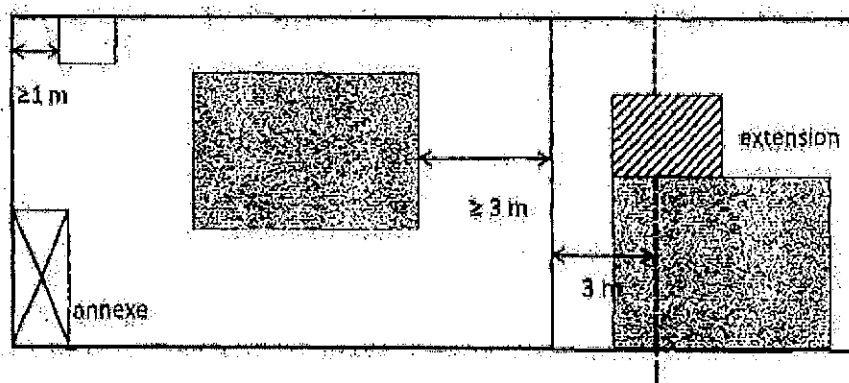
- En cas de contraintes techniques ou architecturales
- Pour les constructions accolées à une construction existante d'implantation différente
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 — Les constructions principales à vocation d'habitation et leurs annexes seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 — La distance de tout bâtiment agricole nouveau à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

7.3 — Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



Voie publique

7.4 — Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

7.5 — Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contigües implantées sur une même propriété.

**Article A9 - Emprise au sol**

9.1 — Dans le secteur Ah : il n'est pas fixé de règle.

9.2 — Dans le reste de la zone A : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

**Article A10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de :

10.1.1 — constructions principales R + 1 + Combles

10.1.2 — annexes : 3,50 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage.

10.2 - Autres constructions :

10.2.1 — dans le secteur Ah : les constructions n'excéderont pas 10 mètres de hauteur totale.

10.2.2 — dans le reste de la zone A : il n'est pas fixé de règle.

**Article A11 - Aspect extérieur**

11.1 - Règles générales

11.1.1 - Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, »

11.1.2 - Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées aux paragraphes 11.2 et 11.3.

11.2 - Règles particulières applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes

11.2.1 - Toitures :

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans. Ces pans peuvent comporter des décrochements. Leur pente sera au maximum de :

1) Pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés,

2) Pour les toitures en tuiles plates 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

- Ouvertures sur toiture sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assés, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

▪ Matériaux de toiture :

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées soit en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates, ardoises) ou d'aspect identique, soit en matériaux liés au projet architectural.

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non peinte ou de plaques métalliques non peintes est interdit. Le bac acier est autorisé.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**11.2.2 - Façades et pignons**

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine sauf dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine défini à l'article 11.1.3.

Ouvertures :

- La création de percements nouveaux dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. L'agrandissement des ouvertures existantes doit en respecter les proportions (plus hautes que larges) ; les baies, verrières et portes de garages pourront avoir d'autres proportions.
- La teinte des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmonisera avec les enduits des façades.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier

- 1) Les réfections de toitures se feront dans leurs matériaux d'origine.
- 2) Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
- 3) Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
- 4) Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes alentour (les baies et verrières pourront avoir d'autres proportions).
- 5) Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmoniseront avec les enduits des façades.

**11.2.3 - Clôtures et portails**

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Sont interdits les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les éléments hétéroclites.

**11.3 — Règles particulières applicables aux autres bâtiments**

**11.3.1 - Toitures**

Matériaux de couverture : sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse. Les bardages en bois et le bac acier sont autorisés.

### 11.3.2 - Façades

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les bardages en bois sont recommandés. Le bac acier est autorisé.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Lorsque l'usage du bâtiment n'impose pas de contrainte de température, les teintes sombres seront privilégiées.

### Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article A13 - Espaces libres - Plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

**Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle**

## **Règlement de la zone N**

La zone naturelle et forestière N regroupe des 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'espace naturel.

Elle englobe un secteur Ni exposé aux risques d'inondation indiqués par l'atlas des zones inondables de la Vallée.

*Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone N comme à chacune des zones.*

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2. En particulier sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

1. Les constructions nouvelles ou installations à vocation d'habitat ou d'activités,
2. Les dépôts de ferrailles, matériaux divers, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.

#### **Article N2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Ni :

1. Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement et leurs annexes et la mise en valeur de bâtiments existants, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
2. Le changement de destination à vocation agricole et l'extension des bâtiments agricoles.
3. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes :
  - l'extension de la construction principale existante dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;
  - les annexes à proximité des constructions principales (30 mètres maximum) et dans la limite d'une surface de 30% maximum de la construction initiale à la date d'approbation du présent document ;
  - les piscines à proximité immédiate (20 mètres maximum) de l'habitation à laquelle elles sont rattachées.
4. Les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole.
5. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la gestion forestière.
6. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations autorisées dans la zone.

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

### **Article N3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

#### **3.2 - Les accès**

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### **3.3 - Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

#### **4.2 - Eaux usées**

4.2.1 - En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle.

4.3.2 - S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

**Article N5 - Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 — Les extensions de constructions existantes et les annexes peuvent être implantées en limite ou à 3 m minimum de l'emprise des voies existantes, à élargir ou à créer. En cas de retrait, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'ordonnancement de fait sur les parcelles voisines.

6.2 — Les constructions nouvelles doivent être implantées à :

- 10,00 m minimum de l'emprise des routes départementales,
- 5,00 m minimum de l'emprise des autres voies publiques.

6.3 — Sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité, la règle 6.2 ci-dessus ne s'applique pas

- pour les constructions accolées à une construction existante d'implantation différente,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

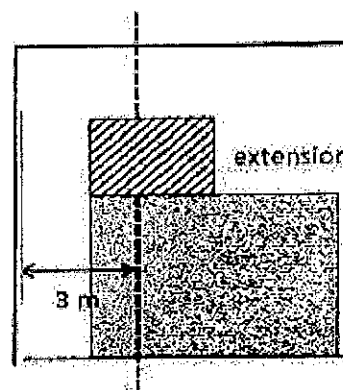
**Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 — La distance de toute construction nouvelle à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres,

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.3 - Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 - Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives,

**Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété

**Article N9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

**Article N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale autorisée est de :

- 10.1 - constructions à usage d'habitation : R + 1 + Combles
- 10.2 - 3,50 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,00 mètres au faîtage.

**Article N11 - Aspect extérieur****11.1 - Règles générales**

11.1.1 — Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

11.1.2 - Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

**11.2 — Règles particulières applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes****11.2.1 Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans. Ces pans peuvent comporter des décrochements. Leur pente sera au maximum de :

- 1) pour les toitures en tuiles canal : 30 degrés,
- 2) pour les toitures en tuiles plates : 45 degrés.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

- Ouvertures sur toiture : les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit doivent être encastrés.

- Matériaux de toiture :

Les toitures des constructions principales et des annexes (sauf les vérandas) seront réalisées soit en matériaux traditionnels (tuiles canal ou plates) ou d'aspect identique, soit en matériaux liés au projet architectural.

Il n'est pas fixé de règle particulière concernant les matériaux de couverture des vérandas.

Pour toutes les constructions, l'usage de la tôle non peinte ou de plaques métalliques non peintes est interdit. Le bac acier est autorisé.

Lorsque la qualité architecturale du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

#### 11.2.2 - Façades et pignons

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes sont interdites.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine sauf dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine défini à l'article 11.1.3.

#### Ouvertures :

La création de percements nouveaux dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. L'agrandissement des ouvertures existantes doit en respecter les proportions (plus hautes que larges) ; les baies, verrières et portes de garages pourront avoir d'autres proportions.

La teinte des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmonisera avec les enduits des façades.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :

- 1) Les réfections de toitures se feront dans leurs matériaux d'origine.
- 2) Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
- 3) Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
- 4) Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes alentour (les baies et verrières pourront avoir d'autres proportions).
- 5) Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) s'harmoniseront avec les enduits des façades.

#### 11.2.3 - Clôtures et portails

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.

Sont interdits les panneaux préfabriqués non enduits, en béton ou plastique, pleins ou ajourés, les éléments hétéroclites,

#### 11.3 - Règles Particulières applicables aux autres bâtiments

##### 11.3.1 - Toitures

- Matériau de couverture : sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teints dans la masse. Le bac acier est autorisé.

##### 11.3.2 - Façades

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les bardages en bois sont autorisés.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes et brillantes sont prosrites, de même que la couleur blanche. Lorsque l'usage du bâtiment n'impose pas de contrainte de température, les teintes sombres seront privilégiées.

**Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et implantés sur le même terrain que cette construction.

**Article N13 - Espaces libres - Plantations**

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Dans le secteur Nh, les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

13.4 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les alignements de conifères sont déconseillés. Une composition associant des essences variées est recommandée.

**Titre VI - Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.151-19**

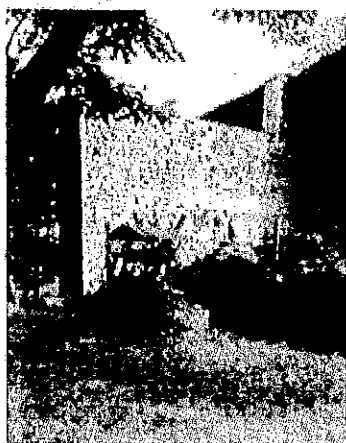
Dans le but de conserver les caractéristiques identitaires du petit patrimoine local, les éléments du patrimoine indiqués ci-après et signalés sur le plan de zonage font l'objet, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des prescriptions spéciales suivantes

| INTERVENTIONS SUR LES ELEMENTS PROTEGES |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Démolition                              | Conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir.                                                               |
| Surélévation                            | La surélévation peut être interdite si elle porte atteinte aux proportions dominantes de l'élément protégé.      |
| ASPECT EXTERIEUR DES ELEMENTS PROTEGES  |                                                                                                                  |
| Matériaux de façades                    | Les matériaux en place ne peuvent être remplacés que par des matériaux de même nature ou de même aspect.         |
| Toitures nouvelles                      | Toute toiture nouvelle doit s'accorder harmonieusement, par sa pente et son orientation, à la toiture existante. |
| Réfection de toitures                   | Les matériaux identiques ou de même aspect que les matériaux d'origine pourront être autorisés.                  |
|                                         |                                                                                                                  |

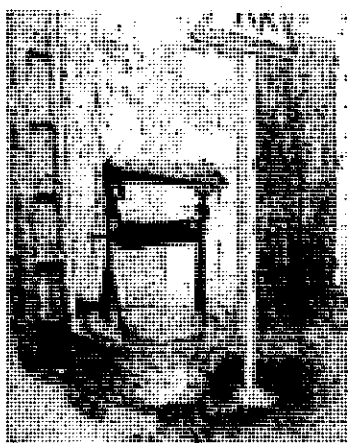
#### LISTE DES ELEMENTS PROTEGES

Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont signalés au plan de zonage avec la numérotation suivante :

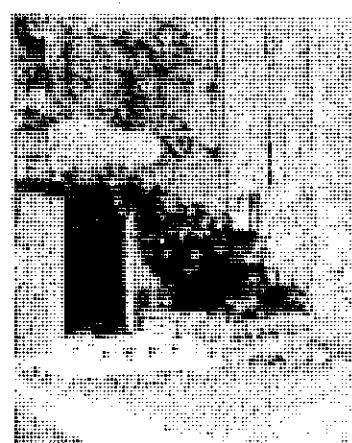
##### Petit patrimoine bâti :



Puits n°1



Puits n°2



Puits n°3

Patrimoine paysager :

Arbres isolés : n°4 à 11.

Alignement d'arbres : n°12

## LEXIQUE

**Note :**

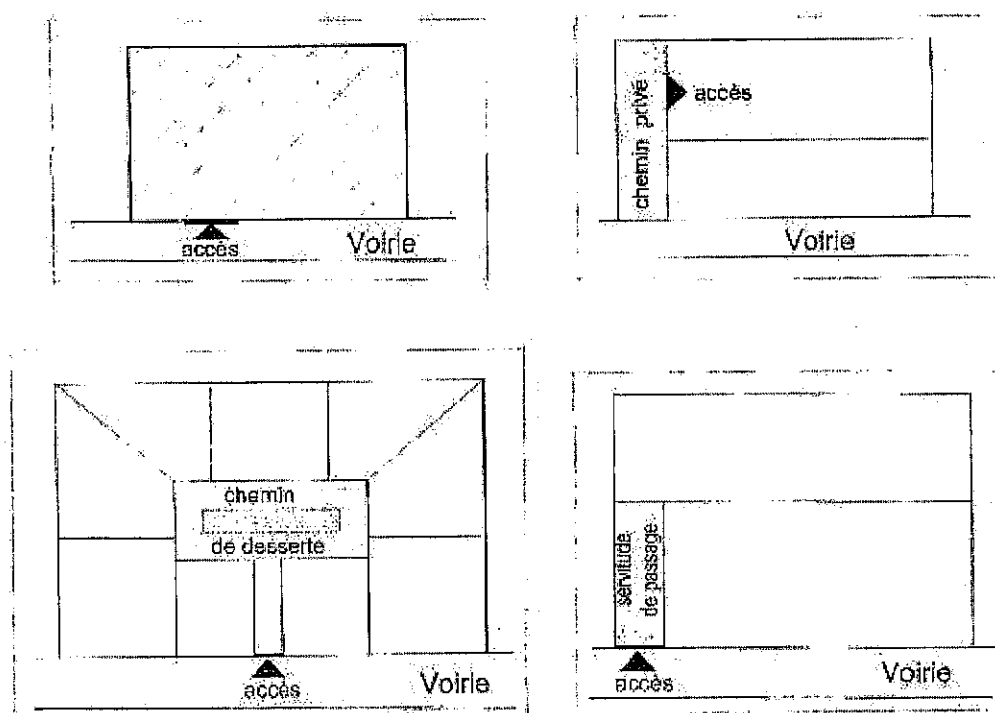
ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

## ACCÈS

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci.

En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "généralistes"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-13 :



*« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. »*

## ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

*"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."*

Cette législation a un double objet protéger la voie publique des empiètements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **ANNEXE**

Une annexe est une construction de superficie limitée (le plus souvent : moins de 20 m<sup>2</sup>) isolée de l'habitation : garage, cellier, véranda. Une annexe ne peut avoir la même destination que le bâtiment principal.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S.)**

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher constructible par mètre carré de terrain (surface du terrain d'assiette).

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur).
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitable du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

I.

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

- La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

- Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

En résumé :

- La destination d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation,
- L'affectation d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

### **EMPRISE AU SOL :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus (exemple : un balcon), y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### **FOND DE PARCELLES:**

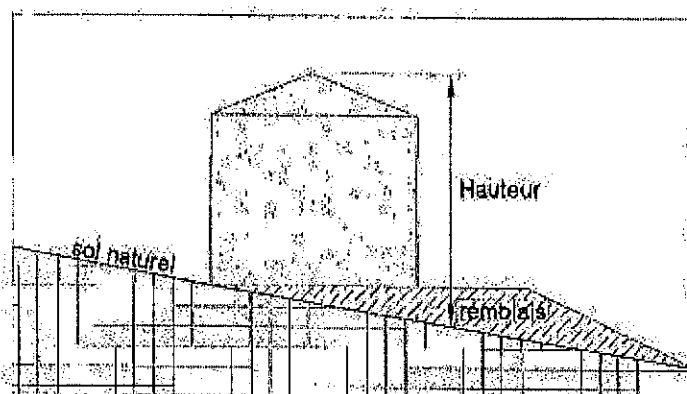
Le fond de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

### **HAUTEUR D'IMMEUBLE:**

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU.

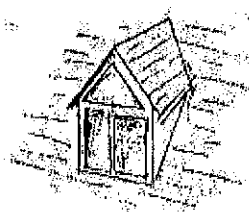
- **La fanage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées ; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou *ligne basse* d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.



### LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

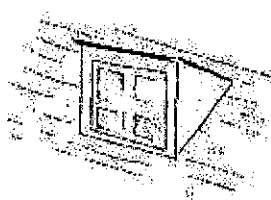
Une lucarne est une baie verticale disposée en saillie sur une toiture. Il existe de nombreuses sortes de lucarnes, rencontrées dans des régions différentes dont elles marquent l'architecture traditionnelle.



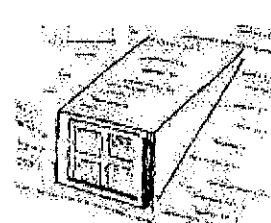
Lucarne à deux pans



Houteau

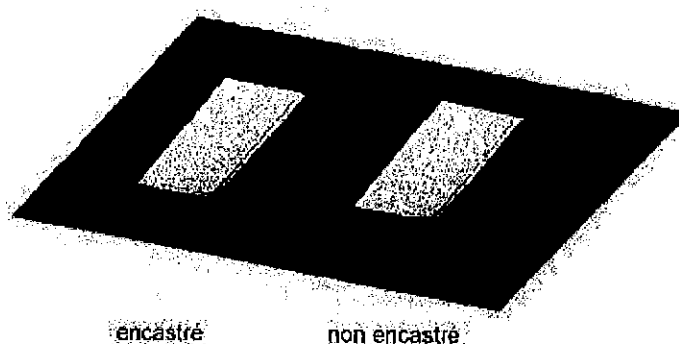


Lucarne retroussée  
(chien assis)



Lucarne rampante

Châssis de toit



### OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- L'emprise au sol est calculée globalement ;
- Le C.O.S. s'applique au terrain d'assiette de l'opération.

## **STATIONNEMENT**

Normes minimales de stationnement à respecter par fonction :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3 ;
- 2 places par Logement au-dessus du type 3.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente* : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

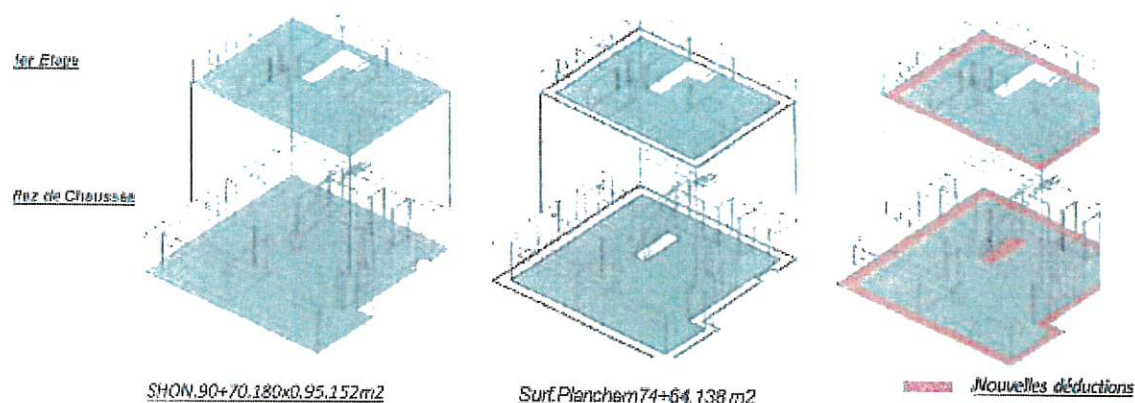
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente* : il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre ;
- *Pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes pour :*
  - a. les véhicules de livraison et de service ;
  - b. les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois ; les véhicules des visiteurs.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Depuis la mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



La SNOB (surface hors œuvre brute) et la SHON (surface hors œuvre nette) étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.

#### **UNITE FONCIERE :**

L'unité foncière est l'ilot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

#### **VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :**

La voirie publique se compose de :

- La voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- La voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière - que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le PLU doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales.

Ces dernières sont définies à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.

