

Département d'Indre-et-Loire

Commune de **CHEDIGNY**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du P.L.U.

## REGLEMENT 3D

PRESCRIPTION REVISION N°1 : Délibération du  
Conseil Municipal du 5 décembre 2002

ARRET DU PROJET : Délibération du Conseil Municipal  
du 16 décembre 2006

APPROBATION : Délibération du Conseil Municipal du 3  
juillet 2007

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 06/09/2021 adoptant  
la déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°1 du PLU de Chédigny  
Le Maire, Pascal DUGUE

### EVOLUTIONS DU P.L.U.

DATE	TYPE - n°
01/10/18	Révision allégée n°1 du P.L.U.
06/09/21	Mise en compatibilité du P.L.U.

*Version approuvée*

**06/09/2021**

# SOMMAIRE

## • DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions applicables à tout le territoire communal 3

## • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U (Ua, Ub, Uc, Us) 7

## • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU 19

Dispositions applicables à la zone 2AU 29

## • DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A (A, An) 31

## • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N (N, Nb, Nh, Ni, Nt, Ngv) 41



# DISPOSITIONS GENERALES

## **Article DG1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEDIGNY (Indre-et-Loire).

## **Article DG2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables et notamment les articles

- L 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 421-5 relatif à la réalisation des travaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Sont et demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain
- aux Zones d'Aménagement Différé - ZAD
- aux Zones d'Aménagement Concerté – ZAC

Les dispositions du règlement du présent PLU se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-5, R. 111-21.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables, notamment, celles:

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil
- du Code Minier
- du Code Général des Impôts
- de la Loi du Commerce et l'Artisanat
- du Règlement Sanitaire Départemental
- relatives :
  - aux servitudes publiques
  - aux installations classées pour le respect de l'environnement
  - à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial)
  - à l'environnement

Lotissements déjà approuvés : pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à dix ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

**Article DG3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones.

**DG 3-1 ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les zones déjà urbanisés et les zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**DG 3-2 ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (zones 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (zones 2AU).

**DG 3-3 ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les zones de la commune, 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. Peut être également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les plans de zonage du règlement.

**DG 3-4 ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des zones de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **Article DG4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article DG5 PRESCRIPTIONS SPECIALES**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Article DG6 EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1 et s du Code de l'urbanisme). Ils peuvent être situés dans toutes les zones définies par le PLU. Ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Les plans de zonage positionnent les emplacements réservés. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire. Le propriétaire d'un terrain concerné peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article DG7 ESPACES BOISES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC) des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger, à créer, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement (articles L 130-1 à 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, exceptés les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière (réserve d'eau pour la défense incendie, abris, ...);

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

#### **Article DG8 ARCHEOLOGIE**

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Orléans, Service de l'Archéologie Préventive.

#### **Article DG90 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES**

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les démolitions sont soumises à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations classées éventuellement autorisées ci-après sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur;

**Article DG10 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans le réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

**Article DG11 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS**

Plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été mis en place pour des événements concernant des mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Il est donc recommandé de procéder à une étude préalable des sol et sous-sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction aux caractéristiques relevées.

**Article DG 12 ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR**

Certains éléments naturels ou bâtis ont été identifiés (cf. plan de zonage) comme éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (Art L123-1-7 et R123-11 de Code de l'Urbanisme). Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE U

La zone U comprend

- la zone Ua correspond au bourg ancien. Elle se caractérise par sa densité, la continuité du bâti, l'implantation à l'alignement, la mixité des usages, caractéristiques que le PLU s'attache à préserver.
- La zone Ub correspond aux extensions récentes du bourg. Elle se caractérise par un bâti plus lâche et des implantations plus libres.
- La zone Uc correspond à la zone d'activités de la Prioterie
- La zone Us correspond à une zone d'activité agricole (silo, commerce agricole...) au Grand Cleret

### GENERALITES ET RAPPELS

Il convient de prendre connaissance des dispositions générales (articles DG 1 à DG 12) du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

L'attention des constructeurs est attirée sur les risques de gonflement-retrait des argiles. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

### Article U1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### U1-1 DANS LES ZONES Ua ET Ub

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations

#### U1-2 DANS LES ZONES Uc et Us

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article U2-2 sont interdites. De plus, en zone Uc, les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.



**Article U2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**U2-1 GENERALITES

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés sur les plans de zonage doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les éléments végétaux doivent être remplacés en cas d'abattage volontaire ou sanitaire.

U2-2 DANS LES ZONES Ua, Ub ET Ubz

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article U1-1.

Toutefois :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- les constructions à usage artisanal ne peuvent être autorisées que si toutes les précautions sont prises pour éviter une gêne envers les riverains (bruit, circulation, stockage, ...)

U2-3 DANS LA ZONE Uc

Seules les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage
  - industriel
  - commercial
  - artisanal
  - hôtelier
  - de bureaux ou services
  - d'entrepôts
  - de logements destinés aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance d'activités à raison d'un logement par établissement.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières.
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments et installations détruits à la suite de sinistres
- Les aires de stationnement et de stockage.
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par la gestion des eaux pluviales, l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage.

U2-4 DANS LA ZONE Us

Seules les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments et installations destinés aux activités agricoles, de stockage, de silo ou de commerce agricole ainsi que les installations classées liées à ces activités
- Les équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.
- Les aires de stationnement et de stockage.
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par la gestion des eaux pluviales, l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage.

**Article U3 ACCES ET VOIRIE**U 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

U 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

En cas de division parcellaire, la création de nouveaux accès privatifs depuis les voies existantes est interdite. La sortie devra être regroupée avec l'accès déjà existant, quelles que soient les constructions ultérieures.

U 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissement ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

**Article U4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**U 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

U 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

#### U 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Dans la zone U<sub>c</sub>, pour les nouveaux projets de voirie, un traitement spécifique des eaux de chaussée devra être mis en place, adapté à la pollution potentielle (déhuileur, désableur par exemple).

#### U 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...), ainsi que les branchements aux constructions, doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### U 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râtaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques adopteront de préférence la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou seront transparentes.

Les éoliennes de toit doivent être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

### **Article U5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

### **Article U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général est autorisée jusqu'à l'alignement.

#### U 6-1 DANS LA ZONE U<sub>a</sub>

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement
- ou avec un mur de clôture construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)

U 6-2      DANS LA ZONE Ub

Sous réserve d'être en harmonie et en cohérence avec l'urbanisation existante, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement.

U 6-3      DANS LES ZONES Uc et Us

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être imposée ou autorisée dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines.

**Article U7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

U 7-1      DANS LA ZONE Ua

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

U 7-2      DANS LES ZONES Ub, Uc et Us

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment existant et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

**Article U8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article U9      EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des sous-sols, éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

U 9-1      DANS LES ZONES Ua, Ub et Us

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions n'est pas réglementée.

**U 9-2      DANS LA ZONE U<sub>c</sub>**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions techniques nécessaires aux services publics (transformateur, ..)

L'emprise au sol maximale autorisée des nouvelles constructions est de 60 % de la superficie du terrain.

Pour les bâtiments existants, l'emprise au sol maximale est de 75 % de la superficie du terrain.

**Article U10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

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

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant.

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages). Aussi, une hauteur différente de celle autorisée dans la zone pourra être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.

Dans la zone U<sub>a</sub>, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Dans la zone U<sub>b</sub>, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 4.0 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse. Toutefois, sous réserve d'une justification architecturale et dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10 %, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain à condition que la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 3.5 m pour la façade située en partie haute du terrain.

Dans la zone U<sub>c</sub> la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Dans la zone U<sub>s</sub>, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 13 m au faîtage, sauf pour les constructions techniques comme les silos qui ne sont pas limités.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**Article U11    ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****U 11-1      GENERALITES**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles U 11-3 et U 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

## **U 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais

Dans la zone Ua, les garages en sous-sol sont interdits sauf dans le cas d'habitations collectives ou d'équipements publics.

## **U 11-3 FACADES**

### **U 11-3-1 DANS LES ZONES Ua et Ub**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Le cas échéant, les placages ou les bardages devront être en pierre, en bois ou en ardoises.

Les bardages en bois seront réalisés par utilisation de techniques traditionnelles, c'est-à-dire impérativement avec des planches larges verticales.

Les pierres de taille et les parements en pierre de taille apparente doivent respecter les proportions régionales, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les enduits et les joints ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les joints doivent être de la teinte de la pierre utilisée.

Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..).

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les œils de boeufs), les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour.

Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages en bois. Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (claires et douces) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les coffrets techniques (électricité, ...), ainsi que les boîtes aux lettres, situés en façade sur l'alignement devront être encastrés. Les conduits de fumée en saillie sur la façade ou le pignon sont interdits.

Pour les commerces, les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Dans la zone Ua, les volets à barres et écharpe (volets formant un Z sur le panneau) sont interdits.

Dans la zone Ua, les portes d'entrée (hors équipements publics et commerces) devront être soit pleines, soit partiellement vitrées.

- Dans le cas de vitrages, ceux-ci devront être de forme carrée ou rectangulaire plus haute que large (formes triangulaires, losanges, rondes, arcs et cercles, ... proscrites)
- La porte devra être réalisée en bois ou matériau d'aspect similaire.

Est considéré comme véranda, une pièce ou un espace entièrement vitré attenant à une maison. L'ossature des vérandas doit être constituée soit d'une structure en bois, soit d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir ou . Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale ; l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut non vernis (tout traitement du bois d'aspect brillant est interdit). Les abris en bois doivent être réalisés avec des planches verticales.

#### U 11-3-2 DANS LES ZONES Uc et Us

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements. La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Elle sera basée sur l'utilisation de couleurs sombres comme le gris foncé, kaki, taupe, beige foncé ou brun, dans la palette des tons traditionnels des enduits locaux.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

Les bardages en bois seront réalisés par utilisation de techniques traditionnelles, c'est-à-dire impérativement avec des planches larges verticales.

**U 11-4 TOITURES ET COUVERTURES****U 11-4-1 DANS LES ZONES Ua et Ub**

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée ; les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- les matériaux d'aspect et de dimension semblables teintés dans la masse
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire, sauf pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise sur les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Les teintes des souches de cheminées ou de poêle seront en harmonie avec le ton de la toiture et/ou l'enduit de la construction. Les tubages pré-fabriqués en inox seront interdits.

Dans la zone Ua, les souches de cheminées (foyer ouvert, fermé ou chaudières) devront posséder une section rectangulaire traditionnelle. La conservation des cheminées anciennes peut être imposée.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1.2 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

Sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, l'installation de panneaux solaires est interdite.

Sur les autres constructions, l'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale



- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

#### U 11-4-2 DANS LES ZONES Uc et Us

Il n'est pas imposé de formes de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays.

Les matériaux métalliques ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

De plus, sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, les panneaux solaires devront avoir une teinte garantissant une bonne intégration dans la toiture.

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

#### U 11-5 CLOTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans la zone Ua, dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive
- ou un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 1.2 mètres
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou d'un grillage
- sur les limites séparatives latérales ou arrières, la clôture peut également être constituée par un grillage vert, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre, sur poteaux en métal ou en bois, ou par une clôture en bois de forme simple.

Dans les autres zones, dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive,
- ou un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 1.6 mètres
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou grillage.
- ou un grillage vert, sur poteaux en métal ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre
- ou une clôture en bois de forme simple

Pour les clôtures en grillage, une hauteur supérieure à 1.20 m peut être autorisée si le grillage est doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

### **Article U12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans les zones Ub et Uc le stationnement doit comporter au minimum :

- une place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- deux places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> SHON pour les constructions à usage d'activités

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

### **Article U13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

La réalisation d'espaces verts communs ou privatifs pourra être exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs (aires de jeux, chemins piétons, noues paysagées, haies, bandes enherbées, ...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite.

### **Article U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux zones destinées à l'urbanisation future à court et moyen terme. La zone 1AUm correspond au secteur de Saint-Michel, sur lequel il est autorisé des constructions de moindre hauteur que sur les autres zones 1AU.

Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'une ou l'autre des zones 1AU.

Des schémas d'orientations d'aménagement ont été établis (cf. document 2-B - Orientations d'aménagement). Tout aménagement intervenant dans ces zones devra être compatible dans l'esprit avec le schéma correspondant.

### GENERALITES ET RAPPELS

Il convient de prendre connaissance des dispositions générales (articles DG 1 à DG 12) du règlement.

L'attention des constructeurs est attirée sur les risques de gonflement-retrait des argiles. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

### ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés sur les plans de zonage doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les éléments végétaux doivent être remplacés en cas d'abattage volontaire ou sanitaire.

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1AU1.

Néanmoins, les aménagements ou constructions ne pourront être autorisés que :

- s'ils respectent les orientations d'aménagement du PLU (cf. document 2-B)
- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou si les constructions ou aménagements ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur

configuration, l'aménagement du reste de la zone (accès, voirie, réseaux, assainissements des eaux usées et des eaux pluviales)

De plus :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations
- les constructions à usage artisanal ne peuvent être autorisées que :
  - si toutes les précautions sont prises pour éviter une gêne envers les riverains (bruit, circulation, stockage, ...)
  - si elles sont liées à une construction à usage d'habitation sur le même terrain,
  - si l'emprise au sol des locaux à usage d'activité n'est pas supérieure à l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

### **ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**

#### 1AU 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### 1AU 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### 1AU 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur des voies principales doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, tout en permettant le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations notamment).

Dans les cas de création de voirie interne dans les lotissement ou les permis groupés, des cheminements piétons ou cyclistes doivent être prévus, notamment lorsqu'ils peuvent permettre des liaisons avec des cheminements publics contigus à l'opération.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

### **ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1AU4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

1AU4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Les installations individuelles devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

1AU4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau

Pour les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé) :

- Les eaux pluviales doivent être, en règle générale, stockées temporairement sur le terrain ou infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. La maîtrise du ruissellement pluvial peut être gérée par des fossés ou bassins à ciel ouvert de type noues enherbées, créant des espaces verts publics de qualité ou par des dispositifs de stockage enterrés.
- Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux seront évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial public. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1AU4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz, le cas échéant, ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

1AU4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râteaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public.

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes.

Les éoliennes de toit doivent être dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

**ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

**ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1AU 6-1 DANS LA ZONE 1AUm**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt général est autorisée jusqu'à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD 25.

**1AU 6-2 DANS LA ZONE 1AU**

Sous réserve d'être en harmonie et en cohérence avec l'urbanisation existante dans la commune, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'à l'alignement.

**ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface du terrain. Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions techniques nécessaires aux services publics (transformateur, ..).

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

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

**1AU 10-1 DANS LA ZONE 1AUm**

La hauteur, à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse, des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3.5 mètres .

**1AU 10-2 DANS LA ZONE 1AU**

La hauteur, à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse, des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 4.0 mètres.

Toutefois, sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, une hauteur maximale de 6.0 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pourra être autorisée dans le cas de permis de construire groupé ou de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1AU 11-1 GENERALITES**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles AU11-3 et AU11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**1AU 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

Les constructions à rez-de-chaussée surélevé de plus de 50 cm par rapport au niveau du sol sont interdites sauf si cette disposition résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol .



1AU 11-3 FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Le cas échéant, les placages ou bardages devront être en pierre, en bois ou en ardoises.

Les bardages en bois seront réalisés par utilisation de techniques traditionnelles, c'est-à-dire impérativement avec des planches larges verticales.

Les pierres de taille et les parements en pierre de taille apparente doivent respecter les proportions régionales, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les enduits et les joints ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les joints doivent être de la teinte de la pierre utilisée.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles ou les oeils de boeuf), les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour.

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois et les bardages en bois. Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (claires et douces) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les coffrets techniques (électricité, ...), ainsi que les boîtes aux lettres, situés en façade sur l'alignement devront être encastrés. Les conduits de fumée en saillie sur la façade ou le pignon sont interdits.

Est considéré comme véranda, une pièce ou un espace entièrement vitré attenant à une maison. L'ossature des vérandas doit être constituée soit d'une structure en bois, soit d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir ou . Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale ; l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut non vernis (tout traitement du bois d'aspect brillant est interdit). Les abris en bois doivent être réalisés avec des planches verticales.

1AU 11-4 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- les matériaux d'aspect et de dimension semblables teintés dans la masse
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire, sauf pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise sur les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Les teintes des souches de cheminées ou de poêle seront en harmonie avec le ton de la toiture et/ou l'enduit de la construction. Les tubages pré-fabriqués en inox seront interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1.2 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

### 1AU 11-5 CLOTURES

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive,
- ou un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 1.2 mètres
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou grillage.
- ou un grillage vert, sur poteaux en métal ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre
- ou une clôture en bois de forme simple

Pour les clôtures en grillage, une hauteur supérieure à 1.20 m peut être autorisée si le grillage est doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

#### **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement des deux roues devra être intégré aux projets.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- 2 places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> SHON pour les constructions à usage d'activités

Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

#### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La réalisation d'espaces verts communs ou privatifs est exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou logements) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement (ou au permis groupé), devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs (aires de jeux, chemins piétons, noues paysagées, ...).

Dans les espaces communs (comprenant espaces verts communs et voiries) des lotissements et des permis groupés, et dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale pour quatre places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.

Sur les emprises repérées sur les plans de zonage comme "plantations à réaliser", il devra être planté une bande boisée formant écran végétal, associant plusieurs espèces d'essence locale (au minimum deux espèces d'arbres et deux espèces d'arbustes).

**ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU correspond aux zones insuffisamment équipées destinées à l'urbanisation future à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création de voies publiques ou de réseaux et à une modification, révision simplifiée ou révision du PLU.

### **GENERALITES ET RAPPELS**

Il convient de prendre connaissance des dispositions générales (articles DG 1 à DG 12) du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU1      OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article 2AU2 sont interdites

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

Seules sont admis :

- les constructions, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements ou ouvrages publics, collectifs ou d'intérêt général
- les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>
- les clôtures

### **ARTICLE 2AU3      ACCES ET VOIRIE**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU5      SUPERFICIE DES TERRAINS**

Article non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### **ARTICLE 2AU7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

### **ARTICLE 2AU8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU9 EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut non vernis (tout traitement du bois d'aspect brillant est interdit). Les abris en bois doivent être réalisés avec des planches verticales.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive,
- ou un grillage vert sur poteaux en métal ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre.
- ou une clôture en bois de forme simple

Pour les clôtures en grillage, une hauteur supérieure à 1.20 m peut être autorisée si le grillage est doublé d'une haie vive d'essences locales.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

**ARTICLE 2AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Article non réglementé.

**ARTICLE 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé..

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. La zone A est une zone agricole ne comportant pas de siège d'exploitation ni de bâtiments et dans laquelle les constructions sont interdites

## GENERALITES ET RAPPELS

Il convient de prendre connaissance des dispositions générales (articles DG 1 à DG 12) du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

L'attention des constructeurs est attirée sur les risques de gonflement-retrait des argiles. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Les "constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole" nommées ci-dessous sont notamment les bâtiments d'élevage, les hangars, les granges, les serres, les silos, les locaux de transformation et de conditionnement, les moulins, les habitations et leurs annexes nécessaires au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, les abris pour animaux liés ou non à une exploitation agricole. Les "constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole" sont par exemple les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les campings à la ferme, les fermes pédagogiques ou équestres.

Les exploitants sont appelés à se référer au guide "bâtiments agricoles et paysage de Touraine", réalisé par la Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire, la DIREN Centre et le Conseil Général d'Indre-et-Loire. Ce document propose des pistes de réflexion intéressantes lors de la construction de bâtiments agricoles.

## **ARTICLE A 1            OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article A 2 sont interdites. Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.



## **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **A 2-1 GENERALITES**

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés sur les plans de zonage doivent être protégés ou mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les éléments végétaux doivent être remplacés en cas d'abattage volontaire ou sanitaire.

### **A 2-2 DANS LA ZONE A**

Sont admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère sans nuisance et naturelle, d'une desserte suffisante par les réseaux et voirie nécessaires et du respect du règlement sanitaire départemental :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification. Néanmoins, les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, les locaux de transformation et de conditionnement, ainsi que les constructions nécessaires à la diversification agricole doivent être implantées à proximité du siège d'exploitation (moins de 100 mètres)
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement liées à l'activité agricole, à l'élevage, au compostage des déchets ou au stockage des boues de station d'épuration, sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières
- la restauration, et l'extension dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, des constructions existantes destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole
- l'entretien et la restauration des éléments de patrimoine repérés sur les plans de zonage
- les ouvrages techniques (station d'épuration, transformateur, ...) et les constructions d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général,
- les forages d'eau potable ou agricole,
- les bâtiments et exploitations de compostage des déchets ou de stockage des boues de station d'épuration
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 20 m, situées à moins de 100 m d'une construction agricole ou d'une habitation existante
- les réserves et retenues d'eau agricole ou pour la défense incendie ou le gibier,
- sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole : le changement de destination à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de service ou d'activité touristique des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale. Les bâtiments susceptibles de bénéficier de cette possibilité sont repérés sur les plans de zonage.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées, à la voirie et à la gestion des eaux pluviales.

### **A 2-3 DANS LA ZONE An**

Sont admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère sans nuisance et naturelle, d'une desserte suffisante par les réseaux et voirie nécessaires :

- les constructions destinées à l'accueil des animaux d'une Surface Hors Œuvre Brute inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- les ouvrages techniques (station d'épuration, transformateur, ...) et les constructions d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général,
- les forages d'eau potable ou agricole,
- les réserves et retenues d'eau agricole ou pour la défense incendie ou le gibier,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol autorisées, à la voirie et à la gestion des eaux pluviales.

**ARTICLE A 3            ACCES ET VOIRIE****A 3-1            GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

**A 3-2            ACCES**

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

**A 3-3            VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

**ARTICLE A 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX****A 4-1            ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Toutefois, pour les installations agricoles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux agricoles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

**A 4-2            ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Les installations individuelles devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

**A 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe.

Toutefois, toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique le cas échéant.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

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

**A 4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE**

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

**ARTICLE A 5 SUPERFICIE DES TERRAINS**

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements et normes en vigueur.

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

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

**Par rapport à la route départementale n° 31**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la route départementale n° 31. Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**Pour les autres voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur la parcelle ou sur les parcelles voisines.

**ARTICLE A 7            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments et installations liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

Les autres bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

**ARTICLE A 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE A 9            EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions à usage agricole est fixée à 60 % de la surface du terrain.

Pour les bâtiments agricoles existants, l'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les autres constructions.

**ARTICLE A 10          HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain naturel possède une pente supérieure ou égale à 10%, la façade est divisée en éléments de 20 mètres de long, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant. Une hauteur différente pourra également être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 13 m au faitage, sauf pour les constructions techniques comme les silos qui ne sont pas limités.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 3.5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse. Toutefois, sous réserve d'une justification architecturale et dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10 %, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain à condition que la

hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 3 m pour la façade située en partie haute du terrain.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

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

### **A 11-1 GENERALITES**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête sont à éviter et pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles A 11-3 et A 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### **A 11-2 ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais

### **A 11-3 BATIMENTS D'HABITATION ET BATIMENTS ANCIENS**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Le cas échéant, les placages ou les bardages devront être en pierre, en bois ou en ardoises.

Les bardages en bois seront réalisés par utilisation de techniques traditionnelles, c'est-à-dire impérativement avec des planches larges verticales.

Les pierres de taille et les parements en pierre de taille apparente doivent respecter les proportions régionales, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les enduits et les joints ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les joints doivent être de la teinte de la pierre utilisée.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles), les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour.

Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois et les bardages en bois. Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (claires et douces) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les coffrets techniques (électricité, ...), ainsi que les boîtes aux lettres, situés en façade sur l'alignement devront être encastrés. Les conduits de fumée en saillie sur la façade ou le pignon sont interdits.

Est considéré comme véranda, une pièce ou un espace entièrement vitré attenant à une maison. L'ossature des vérandas doit être constituée soit d'une structure en bois, soit d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir ou . Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale ; l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut non vernis (tout traitement du bois d'aspect brillant est interdit). Les abris en bois doivent être réalisés avec des planches verticales.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- les matériaux d'aspect et de dimension semblables teintés dans la masse
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire, sauf pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise sur les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

La conservation des cheminées anciennes peut être imposée. Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Les teintes des souches de cheminées ou de poêle seront en harmonie avec le ton de la toiture et/ou l'enduit de la construction. Les tubages pré-fabriqués en inox seront interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1.2 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

De plus, sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, les panneaux solaires devront avoir une teinte garantissant une bonne intégration dans la toiture.

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

#### **A 11-4      AUTRES BATIMENTS**

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements. Une attention particulière sera apportée à l'apparence naturelle et à l'insertion dans le paysage.

Les matériaux métalliques (bardages, bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et l'environnement.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits, sauf exception architecturalement justifiée.

Les enduits auront une finition grattée ou broyée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..).

La teinte des bardages sera choisie dans une palette de couleurs sombres comme les gris foncé, kaki, taupe, beige foncé ou brun.

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois et les bardages en bois.

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

De plus, sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, les panneaux solaires devront avoir une teinte garantissant une bonne intégration dans la toiture.

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

#### **A 11-5 CLOTURES**

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive,
- ou un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 1.2 mètres
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou grillage.
- ou un grillage vert, sur poteaux en métal ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre
- ou une clôture en bois de forme simple

Pour les clôtures en grillage, une hauteur supérieure à 1.20 m peut être autorisée si le grillage est doublé d'une haie vive d'essences locales.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies.



Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

**ARTICLE A 13                    ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation des bois (réserve d'eau pour la défense incendie ou le gibier, ...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 6 places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantés d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés.

**ARTICLE A 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune.

Elle comprend les parties de la commune à protéger en raison :

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

Les différences de situation, de morphologie, de typologie architecturale ou encore de destination ont conduit à créer des zones permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

- N : zones naturelles.
- Nb: secteur du château du Breuil
- Nh : il y est admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.
- Ni : vallée de l'Indrois
- Nt réservé aux activités de tourisme et de loisirs, de type camping, équipements touristiques ou culturels
- Ngv à vocation d'accueil des gens du voyage.

### DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS

Il convient de prendre connaissance des dispositions générales (articles DG 1 à DG 12) du règlement.

Sauf exception précisée dans le texte, la date de référence pour les constructions et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

L'attention des constructeurs est attirée sur les risques de gonflement-retrait des argiles. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises à déclaration.

Les "constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole" nommées ci-dessous sont par exemple les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les campings à la ferme, les fermes pédagogiques ou équestres.

### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article N 2 sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **N 2-1 GENERALITES**

Les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur repérés sur les plans de zonage doivent être conservés et mis en valeur. Les travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les éléments végétaux doivent être remplacés en cas d'abattage volontaire ou sanitaire.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, applicable au 15 mars 2005, fixant le seuil de la superficie boisée à partir de laquelle tout défrichement est soumis à autorisation administrative.

### **N 2-2 DANS LES ZONES N, Nb et Nt**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les abris pour animaux, d'une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup>, liés ou non à une exploitation agricole sous réserve de respecter le règlement sanitaire départemental
- les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, sous réserve d'être liés à une exploitation agricole existante et d'être situées à moins de 100 m du siège d'exploitation
- l'entretien et la restauration des constructions existantes, à l'exclusion des bâtiments totalement en ruine (lieu-dit "Nurement" notamment)
- le changement de destination à usage d'habitation et ses annexes, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique des bâtiments existants,
- l'extension des bâtiments existants :
  - o à l'exception des loges de vignes, des abris de jardins, des bâtiments isolés d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> et des hangars isolés,
  - o dans la limite de 100 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>
- les annexes, quelle que soit leur taille, de bâtiments d'habitation sous réserve
  - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une maison d'habitation même située dans une autre zone du PLU (distance comptée entre les deux points les plus proches des constructions)
  - o et qu'aucune route ouverte à la circulation publique ne sépare l'annexe et la maison d'habitation citée au paragraphe précédent
- les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 mètres d'une construction même située dans une autre zone du PLU (distance comptée entre les deux points les plus proches des constructions)
- les ouvrages techniques ou les constructions publics, collectifs ou d'intérêt général
- les réserves d'eau pour la défense incendie ou le gibier, les retenues collinaires, ainsi que tout ouvrage nécessaire à la gestion des eaux pluviales
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés,
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- les éoliennes d'une hauteur inférieure à 20 m, situées à moins de 100 m d'une construction agricole ou d'une habitation existante

Dans la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont également admises :

- la création ou l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes,
- les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les équipements touristiques, de loisirs, sportifs et culturels, les équipements hôteliers et de logement touristique ou saisonnier

- les installations équestres (manège, boxes, club-house)
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée.

Dans la zone Nb, la construction d'un logement de gardien et de dépendances du château sont également admises, sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et voirie nécessaires et de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée, respectant le site et l'architecture du château du Breuil.

### **N 2-3      DANS LA ZONE Nh**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la restauration et l'extension, sans limite de superficie, des constructions existantes
- les constructions à usage d'habitation ou leurs annexes,
- les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation, de tourisme, de commerce, d'artisanat ou de services
- les ouvrages techniques ou les constructions publics, collectifs ou d'intérêt général
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées

### **N 2-4      DANS LA ZONE Ni**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les ouvrages techniques ou les constructions publics, collectifs ou d'intérêt général
- l'entretien et la restauration des éléments de patrimoine repérés sur les plans de zonage

### **N2-5      DANS LE SECTEUR Ngv**

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les aires d'accueil destinées aux gens du voyage et tous les équipements, installations et constructions nécessaires à leur utilisation,
- les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales,
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **N 3-1      GENERALITES**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

### **N 3-2      ACCES**

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

### **N 3-3      VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour

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

##### N 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

Toutefois, pour les installations agricoles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux agricoles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée, en accord avec les autorités compétentes.

##### N 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet, dans le réseau d'eaux pluviales, d'eaux usées non épurées par un système de traitement conforme à la réglementation en vigueur est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Les installations individuelles devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

##### N 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Toutefois, toute opération doit intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte des interdictions ou prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique le cas échéant.

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

##### N 4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

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

La superficie des terrains n'est pas réglementée. Toutefois, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement et si la construction nécessite un assainissement des eaux usées, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur la parcelle ou sur les parcelles voisines

Dans le secteur Ngv :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au ruisseau.
- l'implantation des constructions et installations est autorisée jusqu'à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

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

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Les bâtiments et installations liées à l'activité agricole devront être implantés à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

Pour les autres bâtiments, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Une implantation différente de celles définies ci-dessus sera autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.

#### **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé

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

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol maximale autorisée pour les nouvelles constructions à usage agricole est fixée à 60 % de la surface du terrain.

Pour les bâtiments agricoles existants, l'emprise au sol maximum n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les autres constructions.

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

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. La hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques, les antennes et les souches de cheminées. Lorsque le terrain naturel possède une pente supérieure ou égale à 10%, la façade est divisée en éléments de 20 mètres de long, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-après, la hauteur maximale autorisée pour des travaux portant sur le bâtiment ou pour une extension peut être celle du bâtiment existant. Une hauteur différente pourra également être autorisée ou imposée si la construction doit s'insérer près de constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée.

Dans toutes les zones, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux services publics.

Dans la zone Nt, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse.

Dans le secteur Ngv, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 5 mètres au faitage.

Dans les autres zones, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3.5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les parties en terrasse. Toutefois, dans le cas de terrain possédant une pente supérieure à 10 %, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour la façade située en partie basse du terrain sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 3 m pour la façade située en partie haute du terrain.

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

### N 11-1 GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête sont à éviter et pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, les prescriptions énoncées dans les articles N 11-3 et N 11-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

### N 11-2 ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais

- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- ou en cas d'extension d'une habitation existante sur remblais

### N 11-3 BATIMENTS D'HABITATION ET BATIMENTS ANCIENS

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Le cas échéant, les placages ou les bardages devront être en pierre, en bois ou en ardoises.

Les bardages en bois seront réalisés par utilisation de techniques traditionnelles, c'est-à-dire impérativement avec des planches larges verticales.

Les pierres de taille et les parements en pierre de taille apparente doivent respecter les proportions régionales, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les enduits et les joints ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille, ni être en retrait. Les joints doivent être de la teinte de la pierre utilisée.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..). Les enduits non couvrants peuvent être à pierre semi-vues ou devinées, mais ne devront pas mettre totalement à nu les moellons.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les ouvertures de petite taille (comme les bouinottes traditionnelles), les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour.

Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois et les bardages en bois. Les menuiseries extérieures seront de coloris blanc, gris clair, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre ou bleu marine. Les teintes pastel (claires et douces) sont également autorisées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les coffrets techniques (électricité, ...), ainsi que les boîtes aux lettres, situés en façade sur l'alignement devront être encastrés. Les conduits de fumée en saillie sur la façade ou le pignon sont interdits.

Est considéré comme véranda, une pièce ou un espace entièrement vitré attenant à une maison. L'ossature des vérandas doit être constituée soit d'une structure en bois, soit d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert-noir ou . Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale ; l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut non vernis (tout



traitement du bois d'aspect brillant est interdit). Les abris en bois doivent être réalisés avec des planches verticales.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de :

- 40° pour les bâtiments d'habitation
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations.

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- sur des parties limitées de bâtiments
- pour les annexes, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- les matériaux d'aspect et de dimension semblables teintés dans la masse
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire, sauf pour les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise sur les bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>

La conservation des cheminées anciennes peut être imposée. Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traitées avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites.

Les teintes des souches de cheminées ou de poêle seront en harmonie avec le ton de la toiture et/ou l'enduit de la construction. Les tubages pré-fabriqués en inox seront interdits.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1.2 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite. La pente des rampants de lucarne devra être de 45° maximum.

La toiture des vérandas sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition

- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

De plus, sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, les panneaux solaires devront avoir une teinte garantissant une bonne intégration dans la toiture.

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

#### N 11-4 AUTRES BATIMENTS

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements. Une attention particulière sera apportée à l'apparence naturelle et à l'insertion dans le paysage.

Les matériaux métalliques (bardages, bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et l'environnement.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits, sauf exception architecturalement justifiée.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement grisé ou ocré). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé, ..).

La teinte des bardages sera choisie dans une palette de couleurs sombres comme les gris foncé, kaki, taupe, beige foncé ou brun.

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois et les bardages en bois.

Il n'est pas imposé de formes de toiture.

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. La qualité des matériaux et la sobriété des formes sera recherchée.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- de justifier de la bonne intégration architecturale
- de privilégier l'installation sur les annexes ou autres supports disponibles, sauf si cela est impossible techniquement
- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...), en regroupant les panneaux
- de les installer dans le pan de la toiture avec la même inclinaison, ou, en cas d'impossibilité technique, de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
- d'une homogénéité de la teinte de l'ensemble des éléments constitutifs du panneau

De plus, sur les toitures réalisées en tuiles locales traditionnelles, les panneaux solaires devront avoir une teinte garantissant une bonne intégration dans la toiture.

Les trackers et capteurs solaires installés en pignon devront également s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction.

#### N 11-5 CLOTURES

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

**Dans le secteur Ngv**, dans le cadre d'une création, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Elle doit être constituée par :

- un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois, éventuellement sur soubassement en béton, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales.
- ou une clôture en bois de forme simple, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales.

**Dans les autres secteurs**, dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée par

- une haie vive,
- ou un mur en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 1.2 mètres
- ou un muret en pierres de taille, en moellons enduits ou en parpaings enduits, surmonté d'une grille ou grillage.
- ou un grillage vert, sur poteaux en métal ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.2 mètre
- ou une clôture en bois de forme simple

Pour les clôtures en grillage, une hauteur supérieure à 1.20 m peut être autorisée si le grillage est doublé d'une haie vive d'essences locales.

En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies.

Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige ornemental ou d'essence locale (aulne, merisier, alisier, cormier, érable, charme, chêne par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 6 places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Elles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas, de cyprès de Leyland ou de lauriers-palmes sont interdites.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantés d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés.

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.