

COMMUNE DE LOUESTAULT

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Règlement - pièce écrite

*Pièce n°4.a*

---

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37 140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Courriel : [contact@urban-ism.fr](mailto:contact@urban-ism.fr)

Site : [www.urban-ism.fr](http://www.urban-ism.fr)

**REGLEMENT P.L.U.**

**TITRE 1  
DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 5
Article 8 : Permis de démolir	p. 5

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

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

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**ARTICLE R. 111-2.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**ARTICLE R. 111-4.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**ARTICLE R. 111-5.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

**Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).**

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones **U** :

**UH** : zone à vocation mixte correspondant aux ensembles urbanisés existants (le bourg et Fontenailles) ;

☞ **secteur UHa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

- ☞ **secteur UHd** au sein duquel un programme de logements est déterminé et l'implantation des constructions règlementée particulièrement ;
- UEa** : zone destinée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité à caractère de formation, éducative ou médicale, au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- UYa** : zone à vocation d'accueil d'activités, au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

**Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU répondant aux besoins à court et moyen terme**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
  - ☞ **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat ;
  - ☞ **secteur 1AUya** à vocation d'accueil d'activités au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

**Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- ☞ **secteur Ah** au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée
- ☞ **secteur Ad** au sein duquel le développement et la diversification des sites d'exploitation agricole sont autorisés ;

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, au sein desquels l'évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension, annexes et changement de destination) ;

- ☞ **secteur Nc** réservé aux carrières et aux constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- ☞ **secteur Ny** réservé à l'implantation d'une station d'épuration ;
- ☞ **secteur Nh** au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée.

#### ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

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

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

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

#### **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

#### **ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

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

#### **ARTICLE 7 CLOTURES**

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-12-c, **de soumettre les clôtures à autorisation préalable dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme (en l'occurrence dans l'ensemble des zones UH et 1AU)** en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR**

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-28-e du code de l'urbanisme au titre de l'article L. 123-1-7° du même code, **de soumettre à permis de démolir dans l'ensemble de la zone UH (secteur UHa compris) et dans le secteur UEa** tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.



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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UEa	p. 15
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UYa	p. 23





## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone UH

#### Identification :

**La zone UH correspond au bourg de Louestault et ses extensions.** Il est créé un secteur spécifique **UHd** sur le site de la Prairie du Bourg, site stratégique de développement au cœur du bourg au sein duquel un programme de logements est déterminé et l'implantation des constructions règlementée.

**Cette zone est dotée des équipements publics** (réseaux d'eau potable, électricité) **nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement.**

Le Zonage d'Assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement collectif pour certaines parties du bourg seulement. **Pour les parties du bourg pour lesquelles le zonage d'assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif, il est créé un secteur spécifique UHa.**

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### Destination :

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

Pour le secteur UHd, les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré présentant une forme urbaine structurée au niveau du bâti ancien dont il convient de conserver l'harmonie au gré de l'implantation de nouvelles constructions.

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

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

### **ARTICLE UH 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

### **ARTICLE UH 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans l'ensemble de la zone UH au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, en application de l'article R.421-12-c du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - ***dans l'ensemble de la zone***, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - ***pour le secteur UHd*** :
    - *de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 4 logements ;*
    - *de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement ;*

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH1.**

**En outre, dans l'ensemble de la zone UH, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e du code de l'urbanisme.**

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

### **ARTICLE UH 3                    ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

**A ce titre aucun accès automobile nouveau n'est autorisé sur la portion de la RD54 identifiée au Règlement – Documents graphiques.**

## **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum. Cette largeur peut être abaissée à 3.50 m en cas de réalisation d'une voirie en impasse.

## **ARTICLE UH 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### Eaux usées :

**Dans le secteur UHa**, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif sera réalisé, ce dispositif devra être shunté pour permettre le raccordement de la construction au réseau.

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

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

##### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

**ARTICLE UH 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

***Pour le secteur UHa et pour les terrains en zone UH non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement mais pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit qu'ils le soient :***

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> ; une surface inférieure pourra être autorisée si les conditions suivantes sont respectées :

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

**Expression de la règle :**

***Au sein du secteur UHd,*** conformément aux Orientations d'Aménagement, un front bâti continu doit être reconstitué.

***Dans le reste de la zone,*** les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

***Cependant, lorsque la construction à édifier s'implante entre deux constructions existantes déjà implantées à l'alignement, elle doit obligatoirement être implantée à l'alignement pour conserver la continuité bâtie sur la rue.***

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement.

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

**ARTICLE UH 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

***Au sein du secteur UHd,*** conformément aux Orientations d'Aménagement, les constructions à usage d'habitation devront être au minimum jumelées deux par deux.

***Dans le reste de la zone,*** les constructions doivent être implantées,

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

**Exception :**

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

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UH 9** EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UH 10** HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

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

**Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

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

**ARTICLE UH 11** ASPECT EXTERIEUR

**1. Généralités.**

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

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

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et de l'aspect des matériaux.**

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

**L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :**

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

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

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

**2. Adaptation au sol.**

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

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

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)<sup>1</sup>, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

### **3. Façades.**

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

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

#### 3.2 Toutes les autres constructions

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

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

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

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

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

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

En outre, pour les bâtiments d'activités et les équipements publics l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve :

- d'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
- d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

### **4. Toiture.**

#### 4.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

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

#### 4.2 Toutes les autres constructions

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

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

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

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,

---

<sup>1</sup> Il est précisé que la commune dégage toute sa responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

- l'ardoise naturelle ou artificielle.

En outre, pour les bâtiments d'activités et les équipements publics, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers ...) sous réserve d'être de teinte gris-ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

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

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

#### *Lucarnes :*

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

#### *Châssis de toiture :*

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

### **6. Vérandas.**

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

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

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

### **7. Clôtures.**

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

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

Les murs doivent être :

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

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

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 m.

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

- soit d'un grillage vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même couleur ou de poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,80m.

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

### **8. Panneaux photovoltaïques**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition

architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

#### **ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Ces normes ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

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

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

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

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

Sans objet.

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

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

### *Caractère de la zone UEa*

**Identification :**

*La zone UEa correspond au Château de Fontenailles qui accueille un centre de formation.*

*Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement.*

Le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif de cette zone.

*Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols* (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**Destination :**

La zone UEa est destinée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité à caractère de formation, éducative ou médicale.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Permettre l'évolution de l'activité existante sans remettre en cause le caractère des lieux.

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

### **ARTICLE UEa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **II. Expression de la règle :**

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

### **ARTICLE UEa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES**

#### **A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**

- **dans l'ensemble de la zone**, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- **dans l'ensemble de la zone**, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,

- **ne sont admis dans l'ensemble de la zone UEa que :**

- Les constructions et installations liées à une activité à caractère éducatif, médical, de formation.
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées au fonctionnement d'une activité implantée dans la zone (logement de gardien, logement du personnel, hébergement des stagiaires ...).
- Les changements de destination de bâtiments existants pour une vocation autorisée dans la zone.
- Les plans d'eau de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention ...).

**En outre, dans le secteur UEa, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e du code de l'urbanisme.**

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

### **ARTICLE UEa 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

##### Eaux usées :

Conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

##### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

#### **3 - Réseaux divers :**

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

### **ARTICLE UEa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, ou à l'alignement de celles-ci.

### **Exceptions :**

Sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées dans la marge de recul définie ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

### **Expression de la règle :**

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

### **Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UEa 9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UEa 10   HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions à édifier doit rester en harmonie avec celle des constructions existantes les plus proches.

### **Exceptions :**

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

## **ARTICLE UEa 11   ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains.

## **2. Toitures.**

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

## **3. Façades.**

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

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages doivent être d'aspect mat. Le choix de la teinte doit s'effectuer en fonction de la localisation du bâtiment dans la zone :

- à proximité de bâtiments existants de teinte claire, des teintes claires en harmonie seront privilégiées,
- dans un secteur peu bâti de la zone des teintes foncées sobres (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige) pourront également être admises.

## **4. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

## **5. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## **ARTICLE UEa 12 STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE UEa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

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

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

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

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

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

Les masses boisées identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'un parking, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa

### *Caractère de la zone UYa*

#### **Identification :**

**La zone UYa** correspond à la zone artisanale des Perrés situées au carrefour entre la RD54 et la RD29.

**Cette zone est dotée des équipements publics** (réseaux d'eau potable, électricité) **nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement.**

Le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif de cette zone.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Destination :**

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

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

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

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

### **ARTICLE UYa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE UYa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
  - de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, ...) incompatibles avec la proximité d'habitations,
  - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
  - Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
  - Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, ...).
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention ...).

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

### **ARTICLE UYa 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

**La création de nouveaux accès automobiles sur la RD 29 et la RD54 est interdite, seuls les accès existants peuvent être réutilisés.**



## **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

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

##### Eaux usées :

Conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

#### **3 - Réseaux divers :**

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

### **ARTICLE UYa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD29,
- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD54,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

#### **Exceptions :**

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

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

#### **Expression de la règle :**

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

**Exception :**

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

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

**Expression de la règle :**

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

**Exception :**

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

**ARTICLE UYa 9 EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

**Expression de la règle :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

**Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

**ARTICLE UYa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE UYa 11 ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

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

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

## **2. Toitures.**

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

## **3. Façades.**

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

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

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

## **4. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

## **5. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## **ARTICLE UYa 12 STATIONNEMENT**

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,
- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

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

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

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

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

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

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

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

Non réglementé.

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

p. 31



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *Caractère de la zone 1AU*

#### Identification :

***La zone 1AU est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement***, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte un secteur à vocation d'habitat (1AUh) correspondant au site de la Dindassière et un secteur 1AUya correspondant à l'extension de la zone d'activités des Perrés.

***Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols*** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### Destination :

***Dans le secteur 1AUh*** sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les activités ou équipements publics compatibles avec cet usage.

***Dans le secteur 1AUya*** sont autorisées les constructions à usage d'activités qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, avec cependant une condition de compatibilité avec la proximité d'habitations pour les activités s'implantant en façade sur la RD54.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

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

### **ARTICLE 1AU 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE 1AU 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans l'ensemble de la zone 1AU au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, en application de l'article R.421-12-c du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (station d'épuration, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUh :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la desserte des constructions, à condition de ne pas compromettre la poursuite d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux Orientations d'Aménagement,

#### **que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
  - Les extensions d'habitations existantes et leurs annexes.
  - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
  - Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public.
  - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur 1AUya :**
    - de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
    - pour les constructions implantées en façade sur la RD54 d'être compatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
    - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la desserte des constructions, à condition de ne pas compromettre la poursuite d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux Orientations d'Aménagement,



**que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, déchetterie ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

**Section 2 - Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE 1AU 3****ACCES ET VOIRIE****1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

**A ce titre, dans le secteur 1AUya aucun accès automobile nouveau n'est autorisé sur les portions de la RD54 et de la RD29 identifiées au Règlement – Documents graphiques. Pour la portion de la RD54, seul le débouché de la future voie de desserte interne est autorisé.**

**2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

***Dans le secteur 1AUh :***

La voie structurante de desserte du quartier (reliant à terme la rue de la Dindassière à la VC n°110 conformément aux Orientations d'Aménagement) doit avoir une emprise minimale de 10 mètres.

Les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ; sauf dans le cas d'une voie à sens unique ou ce seuil peut être abaissé à 3.50 mètres.

Au moins une liaison piétonne doit être créée entre ce nouveau quartier et la continuité piétonne aménagée au long du ruisseau du Pont-Barry, conformément aux Orientations d'Aménagement.

**Dans le secteur 1AUya :**

Conformément aux Orientations d'Aménagement une voie de desserte principale doit être réalisée depuis la RD54. La voie de desserte principale du secteur, se connectant sur la RD54, doit avoir une emprise minimale de 10 mètres.

Pour les autres voies, l'emprise minimale est de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (lorsque la collecte se fait en porte-à-porte) de faire aisément demi-tour.

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

**1 - Alimentation en eau potable :**

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

**En outre, dans le secteur 1AUya**, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

**2 - Assainissement :**

Eaux usées :

**Dans le secteur 1AUh**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

**Dans le secteur 1AUya**, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve que le débit de fuite après aménagement n'excède pas le débit de fuite avant aménagement (le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales pouvant imposer des prescriptions plus restrictives).

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

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

**3 - Réseaux divers :**

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

**ARTICLE 1AU 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**Dans le secteur 1AUh**, cet article n'est pas réglementé.

**Dans le secteur 1AUya**, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

**ARTICLE 1AU 6** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUh**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Dans le secteur 1AUya**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD54,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Par rapport à la RD29, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (marge de recul).

**Exceptions :**

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

**ARTICLE 1AU 7** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUh**, les constructions doivent être implantées,

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

**Dans le secteur 1AUya**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

**Exception :**

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

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

**Dans le secteur 1AUh**, cet article n'est pas réglementé.

**Dans le secteur 1AUya**

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

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

**ARTICLE 1AU 9                    EMPRISE AU SOL****Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUya**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur 1AUh**, cet article n'est pas réglementé.

**Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis soit l'égout de la toiture, soit le faîtage ou le sommet de l'acrotère, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUh**, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4.50 mètres (soit un maximum de 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

**Dans le secteur 1AUya**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE 1AU 11                    ASPECT EXTERIEUR****1. Dispositions applicables au secteur 1AUh.****1.1 Généralités.**

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

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

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

**L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :**

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

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

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

### **1.2 Adaptation au sol.**

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

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

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)<sup>1</sup>, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

### **1.3 Façades.**

#### 1.3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

#### 1.3.2 Toutes les autres constructions

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

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

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

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

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

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

### **1.4 Toiture.**

#### 1.4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

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

#### 1.4.2 Toutes les autres constructions

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

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

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

---

<sup>1</sup> Il est précisé que la commune dégage toute sa responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

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

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

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

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

### **1.6 Vérandas.**

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

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

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

### **1.7 Clôtures.**

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

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

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

### **1.8. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## **2. Dispositions applicables au secteur 1AUya.**

### **2.1 Généralités.**

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

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

### **2.2 Toitures.**

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

**2.3 Façades.**

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

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

**2.4 Clôtures.**

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

**5. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

**ARTICLE 1AU 12****STATIONNEMENT****Dans le secteur 1AUh :**

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

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

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

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

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

**Dans le secteur 1AUya :**

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.
- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette affecté à cette activité

lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

### **ARTICLE 1AU 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

***Dans le secteur 1AUh***, les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Un espace vert de détente doit être aménagé à l'échelle de ce nouveau quartier. Il pourra prendre place au cœur de ce nouveau quartier ou en guise d'espace « tampon » par rapport au site de traitement des eaux usées.

#### ***Dans le secteur 1AUya***,

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

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

***En outre, en façade sur la RD54*** une bande de 5 mètres de profondeur doit être réservée pour la réalisation d'un aménagement paysager conformément aux Orientations d'Aménagement.

***En outre, en façade sur la RD29*** la zone non aedificandi définie au Règlement – Document graphique doit être réservée pour la réalisation d'un aménagement paysager conformément aux Orientations d'Aménagement.

#### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

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

### **ARTICLE 1AU 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 43



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

#### Identification :

**La zone A** est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés. Un **secteur Ah** est créé au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée. Un **secteur Ad** identifie les sites d'exploitations agricoles existants et autorise leur développement et leur diversification.

#### Destination :

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

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

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

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

### **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - **dans l'ensemble de la zone**, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - **dans l'ensemble de la zone**, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **ne sont admis, dans le secteur Ah, que :**
  - Le changement de destination, à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art), artistique, de bureau, de profession libérale, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
  - L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
    - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
    - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
  - La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, abri de jardin, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation.
  - La réalisation de plans d'eau de loisirs.
  - Les abris pour animaux édifiés indépendamment d'une exploitation agricole sous réserve du respect des 2 conditions suivantes :
    - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
    - d'avoir des parois réalisées en bois.
  - Les constructions à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes et d'être implantées à proximité immédiate de constructions existantes constituant le siège de l'exploitation ou étant déjà à vocation agricole
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues collinaires...).
- **ne sont admis, dans le secteur Ad, que :**
  - Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole.

- L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à cette habitation.
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
  - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour les activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole de production (local de vente, local de transformation...) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
  - l'extension de bâtiments existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sous réserve d'être à vocation d'accueil des activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole de production (local de vente, local de transformation, sanitaires, aires de stationnement...).
  - Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole de production (local de vente, local de transformation, sanitaires, aires de stationnement...) et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues collinaires...).
- **ne sont admis, dans le reste de la zone A, que :**
    - Les constructions, les installations nécessaires à l'exploitation agricole.
    - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
    - Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole.
    - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
      - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
      - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
    - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues collinaires...).

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

### **ARTICLE A 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le

terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

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

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

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

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

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

## **ARTICLE A 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

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

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

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE A 7                      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

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

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

**Exceptions :**

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9                      EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10                      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

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

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

**Expression de la règle :**

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4.50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

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

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

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades et l'aspect des matériaux.**

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

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

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

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

**2. Adaptation au sol.**

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

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

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)<sup>1</sup>, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**3. Façades.**

**3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

**3.2 Toutes les autres constructions**

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

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

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur

<sup>1</sup> Il est précisé que la commune dégage toute sa responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.



hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,

- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil », rouge sang de bœuf, ...).

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

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

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

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

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

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

##### 4.2 Toutes les autres constructions

###### **A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

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

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

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

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

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

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

##### *Lucarnes :*

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

##### *Châssis de toiture :*

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

#### **6. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.  
Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.  
Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

#### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.  
Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

#### **8. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

### **ARTICLE A 12**                      **STATIONNEMENT**

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

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

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

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

#### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

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

Le parc identifié comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

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

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

Non règlementé.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 53



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

#### **Identification :**

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

La **zone N** correspond aux vallées de la Dême et du Pont-Barry, ainsi qu'aux grands massifs boisés tant à l'est qu'au nord du territoire communal.

Elle identifie également le secteur des Prés du Moulin à Vent au nord du bourg déjà mité par de l'urbanisation diffuse et qui à très long terme peut présenter un intérêt pour le développement urbain de la commune.

**Un secteur Nc** est créé au Bois Guillains afin de permettre l'exploitation de carrières **et un secteur Ny** réservé à l'implantation d'une station d'épuration est créé. **Un secteur Nh** est créé pour les écarts afin de leur permettre une évolution modérée.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Destination :**

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

**Dans le secteur Nc** sont autorisées les ouvertures de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

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

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

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

### **ARTICLE N 1                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE N 2                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

##### **ne sont admis, dans le secteur Nc, que :**

- Les carrières.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.
- Les installations classées liées à l'exploitation des carrières.
- Les travaux liés au réaménagement du site en fin d'exploitation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ...).

##### **ne sont admis, dans le secteur Ny, que :**

- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (station d'épuration, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, etc.).

##### **ne sont admis, dans le secteur Nh, que :**

- Le changement de destination, à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art), artistique, de bureau, de profession libérale, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, abri de jardin, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation.
- La réalisation de plans d'eau de loisirs.
- Les abris pour animaux édifiés indépendamment d'une exploitation agricole sous réserve du respect des 2

conditions suivantes :

- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
  - d'avoir des parois réalisées en bois.
- Les constructions à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes et d'être implantées à proximité immédiate de constructions existantes constituant le siège de l'exploitation ou étant déjà à vocation agricole
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues collinaires...).

**ne sont admis dans le reste de la zone N que :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris pour animaux édifiés indépendamment d'une exploitation agricole sous réserve du respect des 2 conditions suivantes :
  - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
  - d'avoir des parois réalisées en bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ...).

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

### **ARTICLE N 3**

#### **ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N 4**

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

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

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

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

## **2 - Assainissement :**

### Eaux usées :

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

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

### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

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

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

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

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

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut,



pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

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

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

##### **Exceptions :**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

##### **Définition :**

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

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

##### **Expression de la règle :**

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 4.50 mètres à l'égout de toiture avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

##### **Exceptions :**

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

#### **ARTICLE N 11**                      **ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Généralités.**

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

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

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades.**

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

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

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

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

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

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

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

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)<sup>1</sup>, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

## **3. Façades.**

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

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

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

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

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

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

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

---

<sup>1</sup> Il est précisé que la commune dégage toute sa responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

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

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

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

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

##### 4.2 Toutes les autres constructions

##### **A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

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

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

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

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

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

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

##### *Lucarnes :*

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

##### *Châssis de toiture :*

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

#### **6. Vérandas.**

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

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

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

#### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

#### **8. Panneaux photovoltaïques.**

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

## **ARTICLE N 12                    STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les abords de la station d'épuration devront par ailleurs être intégrés avec soin par une végétation arbustive et arborée en choisissant de préférence des essences variées à feuillage persistant ou marcescent (dont le feuillage se flétrit sur la plante sans s'en détacher) tels le charme, l'if, le fusain, le troène...

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ANNEXES RELATIVES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

**Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

### **Réaliser les fondations appropriées :**

- prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
- assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
- éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

### **Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**

- prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### **Éviter les variations localisées d'humidité :**

- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- éviter les pompages à usage domestique ;
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

### **Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**

- éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

