

COMMUNE DE CERE-LA-RONDE

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Règlement - pièce écrite

*Pièce n°4.a*

---

*NB : Le projet de PLU ayant été élaboré pour l'essentiel avant promulgation de la loi d'engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, le dossier d'arrêt de projet du PLU est rédigé en version « loi SRU » et non en version « grenellisée », comme le permet la loi 2011-12 du 5 janvier 2011.*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2012 approuvant le PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL  
Téléphone : 02 47 95 57 06  
Télécopie : 02 47 95 57 16  
Courriel : [contact@urban-ism.fr](mailto:contact@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. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 6

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Céré-la-Ronde.

## 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. 111-15.** *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.*

## ARCHEOLOGIE

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).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

## 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** :

**UA** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

**UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

**UE** : zone destinée à l'accueil d'équipements publics.

UY : zone correspondant aux implantations industrielles en lien avec le stockage en aquifère de gaz naturel.

**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 IAU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- ☞ *secteur IAU à vocation dominante d'habitat.*

- les zones AU « strictes » (*appelées 2AU*) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- ☞ *pas de secteur 2AU.*

**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 Ad délimitant des exploitations agricoles au sein desquelles les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisés ;*

- ☞ *secteur Ah délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole (ou probablement plus dans les années à venir) destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;*

- ☞ *secteur Aha délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant pas de lien direct avec l'activité agricole au sein desquels des constructions nouvelles sont autorisées.*

**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.

- ☞ *secteur Nh délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;*

- ☞ *secteur NI destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;*

- ☞ *secteur Nt destiné à permettre une exploitation touristique des principaux châteaux implantés sur le territoire communal.*

- ☞ *secteur Ny destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, poste électrique, ...).*

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

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

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

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

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

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

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

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

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

## ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :  
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

## ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

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

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

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

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

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

## **ARTICLE 7 CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme.

**Sont néanmoins dispensées de toute formalité** au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 23
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 29



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation)

### Caractère de la zone UA

*Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.*

#### **Identification :**

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg de Céré-la-Ronde, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services et équipements.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

Le règlement de la zone UA autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

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

### **ARTICLE UA 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 les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes sur mâât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 m.

### **ARTICLE UA 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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone* :
  - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**Sont admis dans la zone UA tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1.**

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

### **ARTICLE UA 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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 - Desserte :**

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.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE UA 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

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

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Eaux de piscine :

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

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.

#### **4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

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

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

##### **Expression de la règle :**

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

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (piscine, abri de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

##### **Exception :**

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, ne pas respecter les règles précédentes.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

##### **Exceptions :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou 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, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10                HAUTEUR MAXIMALE 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 ou le faîtage 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 11                ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **2. Façades**

#### **2.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de recevoir une finition lasure respectant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les autres constructions neuves, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure respectant la teinte des enduits traditionnels.

Les constructions en bardages métalliques sont admises pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte sombre.

## 2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, gris clair, blanc cassé), des coloris foncés (rouge sang de bœuf, carmin, vert, bleu ...) pouvant être utilisés ponctuellement, le blanc pur étant interdit ; cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

## 3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun-rouge, ...).

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 50°. Seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm, de la petite tuile plate de ton nuancé finition sablée d'une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup> ainsi que

des matériaux de substitution d'aspect mat sans reflets, de teinte grise ou ardoise ;

- pour toutes les autres constructions, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans. En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm ou de la petite tuile plate de ton nuancé finition sablée d'une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

#### **4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

*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.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits lorsqu'ils s'inscrivent dans une perspective monumentale.

Lorsqu'ils peuvent être autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faitage est proscrite.

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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

#### **5. Vérandas et abris de piscine**

##### **Définition :**

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportée en saillie le long d'une façade.

##### **Expression de la règle :**

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

#### **6. Clôtures**

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

##### **Si une clôture sur voie est édifiée :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée par un mur plein droit ou par un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre au maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, de teinte galvanisé ou vert, sur piquets métalliques fins. L'aspect et la couleur du mur doit rester en harmonie avec la construction principale.

##### **Si une clôture en limite séparative est édifiée :**

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. L'emploi de plaques de béton moulé est limité à un soubassement de 0,50 mètre.

## **ARTICLE UA 12            REALISATION D'AIRES DE 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.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que 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.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé sous la forme d'arceaux s'il s'agit de stationnements de courtes durées ou de parkings abrités pour des durées plus longues.

*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **ARTICLE UA 13            ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

### **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.

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

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

(Extrait du rapport de présentation)

#### **Caractère de la zone UB**

*Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.*

#### **Identification :**

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg de Céré-la-Ronde, aussi bien vers le nord (de part et d'autre du chemin des Roubries), l'est (au long des rues de la Ronde et St-Vincent), et l'ouest (rue du Stade, rue du Four au Noir et extrémité de la rue de Vigny), ainsi qu'à l'écart de la Choltière.

La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une grande banalité comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement au niveau de la Choltière qu'il est prévu de réaliser prochainement.

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 :**

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

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

Ces espaces classés en zone UB composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement souples.

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

### **ARTICLE UB 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 les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes sur mâât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 m.

### **ARTICLE UB 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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**Sont admis dans la zone UB tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.**

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

### **ARTICLE UB 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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 - Desserte :**

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.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

### **ARTICLE UB 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### *Eaux usées :*

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

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 produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, 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 les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

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

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.

**4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

**ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

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

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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, ...), 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 UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**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 2 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou 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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10**                **HAUTEUR MAXIMALE 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 ou le faitage 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 11**                **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

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

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

## **3. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte foncée sombre.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

## **4. Lucarnes, châssis de toiture**

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

## **5. Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE UB 12            REALISATION D'AIRES DE 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, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

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.

*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **ARTICLE UB 13            ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charme, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

### **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.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

(Extrait du Rapport de Présentation)

### Caractère de la zone UE

*Zone destinée à l'accueil d'équipements publics.*

#### **Identification :**

La zone UE correspond à 2 sites :

- le stade et l'extension vers le nord du pôle d'équipement jusqu'à la rue du Four au Noir ;
- la salle socioculturelle des Alquines, à l'entrée sud du bourg.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...).

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, du tourisme, de la culture et des services publics généraux.

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

Préserver des espaces à vocation d'équipement au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.



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

### **ARTICLE UE 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 UE 2.**

### **ARTICLE UE 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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, du tourisme, de la culture et des services publics généraux (atelier communal, dépôt de matériaux, ...).
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, ...
- 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, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

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

### **ARTICLE UE 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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 - Desserte :**

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 UE 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

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

### **2 - Assainissement :**

#### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

#### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, 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 les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **3 - Réseaux divers :**

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

## **ARTICLE UE 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 UE 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**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 2 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou 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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

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

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

## **3. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, la couverture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

## **4. Clôtures**

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé, marron ou galvanisée (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

## **ARTICLE UE 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

**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.

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

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

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

(Extrait du Rapport de Présentation)

### **Caractère de la zone UY**

*Zone à vocation d'accueil d'activités.*

#### **Identification :**

La zone UY correspond aux implantations industrielles en lien avec le stockage en aquifère de gaz naturel des Fontenelles.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement.

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du stockage en aquifère de gaz naturel.

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

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles constructions et installations nécessaires au développement de capacités additionnelles sur le site existant.

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

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

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

### **ARTICLE UY 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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *dans le périmètre de danger issu de la servitude gaz délimité en application de l'article R. 123-11b du Code de l'urbanisme :*
  - de consulter GRTgaz pour tout projet de construction,

##### **ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du stockage souterrain de gaz en nappe aquifère.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- 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, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, puits de contrôle ou d'exploitation du stockage souterrain de gaz, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

### **ARTICLE UY 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

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.

## **2 - Desserte :**

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 UY 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-57 du Code de la santé publique ainsi que des articles 14 et 16-3 du règlement sanitaire départemental.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement, 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 dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, 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 les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **3 - Réseaux divers :**

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

## **ARTICLE UY 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes 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 UY 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**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 2 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou 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 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UY 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux.

**ARTICLE UY 12**                    **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 13**

**ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UY 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

p. 35

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

(Extrait du Rapport de Présentation)

#### **Caractère de la zone 1AU**

*Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

#### **Identification :**

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate 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.

Cette zone comporte trois sites à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court ou moyen terme : St-Vincent (parcelle sous le cimetière ouvrant sur la rue de la Ronde), le Champ de la Cure (terrains libres entre l'église et la rue du Gicton) et la Quénauderie (terrains libres entre la rue St-Jacques et le chemin de la Poste).

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg ou les écarts constructibles.

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

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et de transition avec l'espace agricole et naturel le cas échéant.

## ***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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

##### **- sont admis :**

- 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 (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

##### **En outre, sous réserve :**

- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble réalisée d'un seul tenant et d'affecter au moins 15% de l'offre à des logements locatifs en application de l'article L. 123-1 16° du Code de l'urbanisme,

##### **- sont également admises :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau et de services, à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

### **ARTICLE 1AU 3            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées, et satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2 - Desserte :**

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.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum et les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

### **ARTICLE 1AU 4            CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

##### Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

##### Eaux de piscine :

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

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.

### **4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

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

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

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

### **Exception :**

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, ne pas respecter les règles précédentes.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **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 2 mètres par rapport à la limite.

### **Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9**      **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10**      **HAUTEUR MAXIMALE 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 ou le faîtage 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

**ARTICLE 1AU 11**      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...), sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de recevoir une finition lasure respectant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les autres constructions neuves, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction.



Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure respectant la teinte des enduits traditionnels.

Les constructions en bardages métalliques sont admises pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte sombre.

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

### **3. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte foncée sombre.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

*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.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

### **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée côté emprise publique d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

## **ARTICLE 1AU 12 REALISATION D'AIRES DE 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 permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

**ARTICLE 1AU 13      ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**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.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

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

**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

*Zone 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.*

#### **Identification :**

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

Un secteur Ad est créé délimitant des sites d'exploitation agricole autorisant la construction de bâtiments nécessaires à la production agricole ou dans le prolongement ou la diversification de l'activité agricole.

Un secteur Ah est créé délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole (ou probablement plus dans les années à venir) destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

Un secteur Aha est créé délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant pas de lien direct avec l'activité agricole et autorisant des constructions nouvelles.

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 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.

Le secteur Ad autorise une diversification des sites d'activité agricole (transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, accueil à la ferme).

Le secteur Ah autorise l'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole, mais elle est très encadrée afin de rester limitée.

#### **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**

**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.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***

- 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- **ne sont admis dans le secteur Ad que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, puits de contrôle ou d'exploitation du stockage souterrain de gaz, bassin de rétentions ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
- Les changements de destination de bâtiments et leurs extensions modérées, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits) ou destinés à la diversification de l'activité (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

- **ne sont admis dans le secteur Ah que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, puits de contrôle ou d'exploitation du stockage souterrain de gaz, bassin de rétentions ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% 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.

- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
    - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
  - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
    - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature ;
  - Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
  - L'extension des bâtiments agricoles existants.
- **sont en outre admis dans le sous-secteur Aha les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- **ne sont admis, dans le reste de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, puits de contrôle ou d'exploitation du stockage souterrain de gaz, bassin de rétentions ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
  - 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 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.

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

### **ARTICLE A 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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.

**En outre, la création d'accès automobile sur la RD 764 est interdite.**

## **2 - Desserte :**

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                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

### **2 - Assainissement :**

#### Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, 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 les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### Eaux de piscine :

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

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 CONSTRUCTIBLES**

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 recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD 764.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

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

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), 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 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 5 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou 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 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE A 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 :**

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les 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, ...).

**ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**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 sous-secteur Aha et le secteur Ad*, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie du terrain.

*Dans le reste de la zone*, cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE 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 ou le faîtage 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exception :**

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 DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux, ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

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

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

### **3. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte foncée sombre.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan. En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat, les couvertures en fibro-ciment pouvant conserver leur aspect naturel.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture**

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

### **5. Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **ARTICLE A 13                    ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **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 haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

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

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

*Dans le sous-secteur Aha et le secteur Ad, le COS est fixé à 0.2.*

*Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.*

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 52

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone N

*Zone 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.*

#### **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.

Un secteur Nh est créé délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

Un secteur Nl est créé aux Abeilles, au franchissement du pont sur le ruisseau de Céré depuis le chemin rural n° 73, en vue d'y aménager un espace vert pour la détente, ainsi que face au château de Montpoupon.

Un secteur Nt est créé dans des secteurs présentant un potentiel touristique et de loisirs, correspondant aux principaux châteaux présents sur la commune (le Grand Biard, Biard la Chapelle et Razay).

Un secteur Ny est créé pour les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

Cette zone pouvant être 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, pièce n°1), 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 un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

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

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

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

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

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

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

#### **II. Expression de la règle :**

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

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

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

- 1 - 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, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en dehors du site classé de Montpoupon).

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- ***dans l'ensemble de la zone :***
    - 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 compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
  - ***dans le périmètre de danger issu de la servitude gaz délimité en application de l'article R. 123-11b du Code de l'urbanisme :***
    - de consulter GRTgaz pour tout projet de construction,
- **sont admis dans l'ensemble de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage ou de relevage, puits de contrôle ou d'exploitation du stockage souterrain de gaz, bassin de rétentions ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- **sont en outre admis dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% 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.
  - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations ou aux activités, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
    - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
  - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;

- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- **sont en outre admis dans le secteur Nl les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking, etc.).
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **sont en outre admis dans le secteur Nt les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sans création de logement supplémentaire) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% 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.
  - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
    - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
    - les annexes doivent être implantées à moins de 50 mètres de l'habitation existante.
  - Les changements de destination de bâtiments, à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, à usage d'habitation ou destinés à de l'hébergement hôtelier, de la restauration ou à des services publics ou d'intérêt collectif (services sociaux, de santé, d'enseignement ou de formation).
  - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles.
  - Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parking, etc.).
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- **sont en outre admis dans le secteur Ny les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, poste électrique, ...).
- **sont en outre admis dans le reste de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un abri par unité foncière.

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

### **ARTICLE N 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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.

**En outre, la création d'accès automobile sur la RD 764 est interdite.**

#### **2 - Desserte :**

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                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial.

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

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

##### Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

##### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible 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.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, 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 les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.



Eaux de piscine :

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

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 CONSTRUCTIBLES**

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

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement de la RD 764.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

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

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), 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 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 2 mètres par rapport à la limite.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou 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 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE 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 ou le faîtage 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

### **Exception :**

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 N 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

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.

D'une manière générale, sont interdits :

- les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel ;
- les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **2. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

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

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

### **3. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte foncée sombre.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise ou tuile de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur) ;

- pour les autres constructions, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées sont autorisées.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture**

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

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

### **5. Clôtures**

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

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE N 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».*

## **ARTICLE N 13            ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **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 haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charme, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

### **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.

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

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

Non réglementé.

## ANNEXES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

*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.

**- Eviter 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.