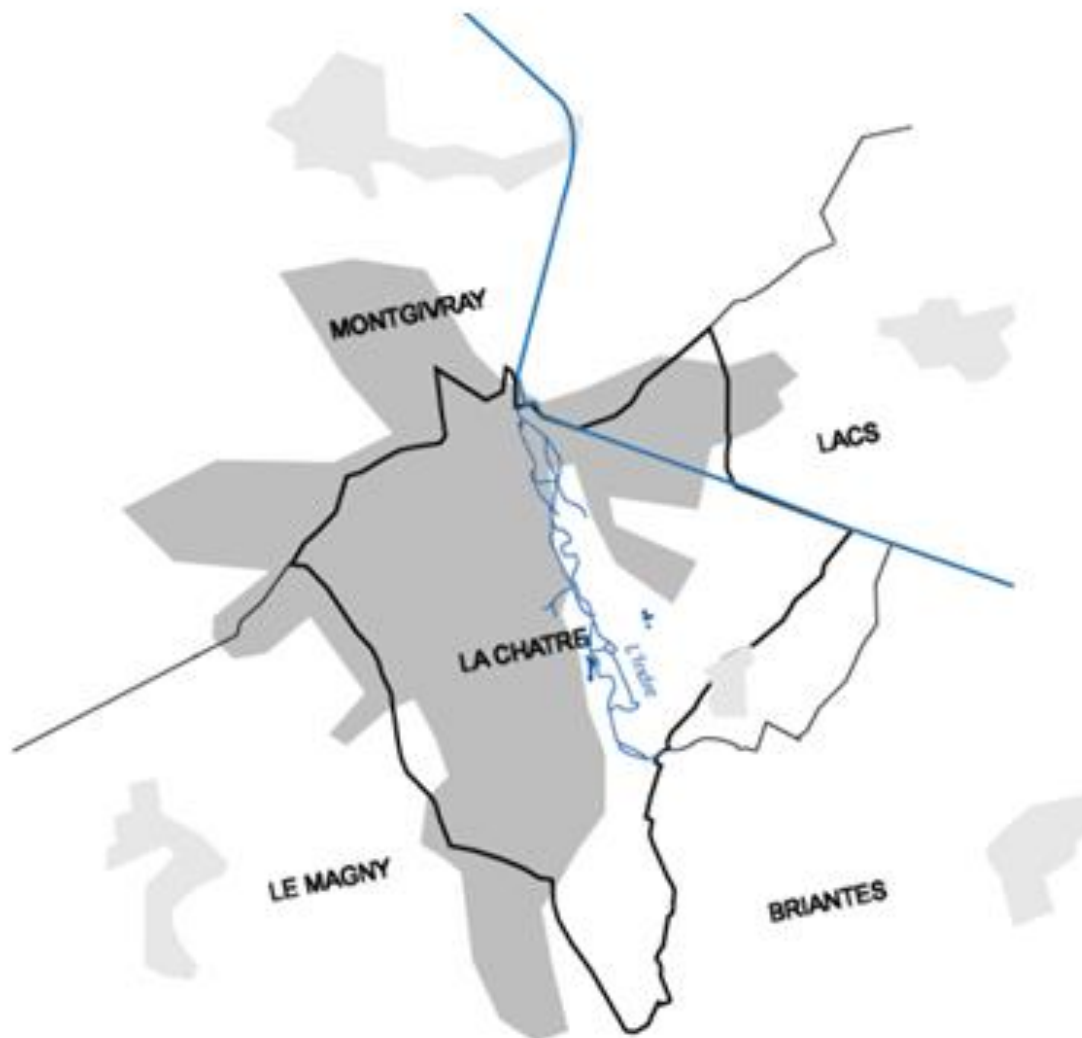


VILLE de LA CHATRE

# PLAN LOCAL d'URBANISME REGLEMENT DE ZONAGE



PLU ARRETE LE 27/09/2018

PLU APPROUVE LE 07/07/2021

# CONTENU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES, SECTEURS, et SOUS-SECTEURS.....	3
1. ZONE URBAINE (U) .....	3
2. ZONE A URBANISER (AU).....	17
3. ZONE AGRICOLE (A) .....	20
4. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) .....	28

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES, SECTEURS, et SOUS-SECTEURS

## 1. ZONE URBAINE (U)

La ZONE "U" est « La zone urbaine »,

### **La zone U est divisée en différents Secteurs :**

U1 a : Secteur urbain à vocation « habitat Cœur de ville »

U1 a - i : Secteur urbain à vocation « habitat Cœur de ville » en zone inondable du PPRI

U1 b : Secteur urbain à vocation « habitat XIXème »

U1 c : Secteur urbain à vocation habitat « Faubourgs »

U1 c - i : Secteur urbain à vocation habitat « Faubourgs » en zone inondable du PPRI

U1 h : Secteur urbain à vocation habitat « hameaux »

et

U2 Secteur urbain à vocation "commerce et activités"

### **I-DESTINATION des CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **ARTICLE U1 –Constructions, Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans les secteurs U1 a, U1 a- i, U1 b, U1 c, U1 c-i, U1h :**

Destinations de construction	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

### **Sont interdits :**

- Les nouveaux établissements industriels ou entrepôts,
- Toutes activités ou occupations incompatibles avec la fonction d'habitation (nuisances sonores, olfactives, ...) et/ou présentant des risques pour le voisinage,
- Les constructions à destination agricole,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes en plein air,
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol dépasse un mètre quatre-vingt,
- Les dépôts de déchets de toutes natures, les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les Carrières

## Dans les secteurs U2 :

Destinations de construction	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

### Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes.
- La construction ou l'aménagement de logements à destination d'habitation autres que ceux nécessaires aux personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, des établissements autorisés dans les zones d'activités.
- Les carrières.

## **ARTICLE U2 –Constructions, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### A- DISPOSITIONS GENERALES :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devront présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone.
- Les travaux envisagés sur les cabinets de vigne (ou loges de vigne) sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.

### B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

#### **Dans les secteurs U1 a, U1 a- i, U1 b :**

- Ces secteurs correspondent au Périmètre Délimité des abords des Monuments Historiques, tout projet est soumis à l'accord, éventuellement assorti de prescriptions, de l'architecte des Bâtiments de France.

### **Dans les secteurs U1 a- i, U1 c-i :**

- En zone inondable, les occupations et utilisations du sol définies au Plan de Prévention du risque d'inondations (PPRI) ne sont admises que dans la limite du respect de la "règle la plus contraignante" entre celle du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et celle du Plan de prévention du risque d'inondations. (Voir annexe 3 et Servitudes d'Utilité Publique)

### **Dans les secteurs U1c :**

- Les locaux de « commerce de détail » devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m<sup>2</sup> par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail, de moins de 350m<sup>2</sup> de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

La commercialité d'un local de moins de 350 m<sup>2</sup> vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Cette restriction ne concerne pas les autres locaux de « commerce et d'activité de service » comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de commerce de gros ni les locaux des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comme les locaux industriels, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

- Cinq ilots font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir plan de zonage). Les projets doivent être compatibles avec leur OAP :
  - -OAP 5, Les Petits Péradors
  - -OAP 6, La Croix Félix
  - -OAP 7, Les Chenevières-La Vigne
  - -OAP 8, Lauillère
  - -OAP 9, Les Pâtureaux

### **Dans les secteurs U2 :**

- Les locaux de « commerce de détail » et les locaux « d'activité de service » devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m<sup>2</sup> par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail ou de nouveaux locaux d'activité, de moins de 350m<sup>2</sup> de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. La commercialité d'un local de moins de 350 m<sup>2</sup> vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Cette restriction ne concerne pas les autres locaux de « commerce et d'activité de service » comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de commerce de gros, ni les locaux des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comme les locaux industriels, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

- Les logements des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, devront être intégrés au bâtiment principal de l'activité.

## II-CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **ARTICLE U3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

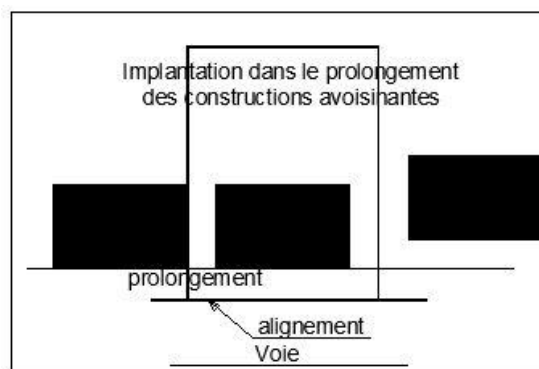
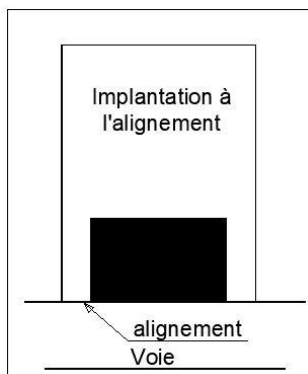
Pourra recevoir un avis favorable, après examen au cas par cas, une implantation particulière lorsque le projet :

- s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant plusieurs constructions.
- intéresse la totalité d'un îlot présentant une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine,
- le projet architectural le justifie.
- s'applique à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

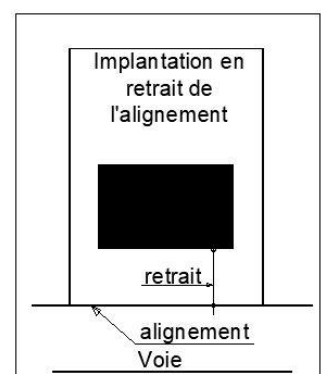
##### **Dans les secteurs U1 a, U1 a-i, U1 b :**

- Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon le cas dans le prolongement de la construction avoisinante au plus près de l'alignement.



##### **Dans les secteurs U1 c, U1 c-i, U1h :**

- Les constructions nouvelles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.
- En fonction des constructions avoisinantes et du tissu urbain, l'implantation de la construction peut être imposée à l'alignement ou selon le cas dans le prolongement de la construction avoisinante.



##### **Dans les secteurs U2 :**

- Les constructions doivent être implantées conformément au recul minimum figurant sur le Plan de Zonage-Marges de Recul
- Au cas par cas dans le cadre du développement et de l'amélioration de l'activité en place pourront être autorisées :
  - Les constructions d'une hauteur de 5 mètres maximale au faîçage dans la zone de recul minimum.
  - Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la zone de recul minimum.

## **ARTICLE U4 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

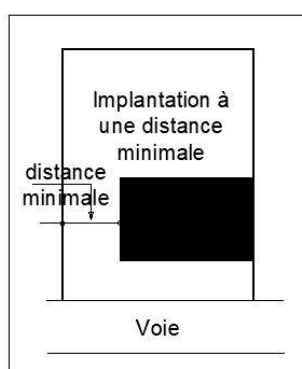
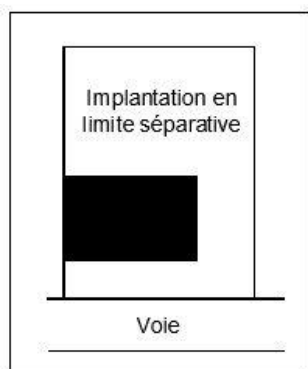
Pourra recevoir un avis favorable, après examen au cas par cas, une implantation particulière lorsque le projet :

- S'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant plusieurs constructions.
- Intéresse la totalité d'un îlot présentant une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine,
- Le projet architectural le justifie.
- S'applique à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

#### **Dans les secteurs U1 a, U1 a-i, U1 b :**

- Les constructions nouvelles, autres que les extensions et annexes, doivent au moins jouxter une limite séparative. Les faces des constructions qui ne sont pas sur limite séparative devront respecter une distance minimale de recul de deux mètres.



- Les annexes de moins de 5 mètres de hauteur totale, situées à l'arrière du bâtiment principal ou en fond de parcelle peuvent, à défaut de jouxter la limite, être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

#### **Dans les secteurs U1 c, U1 c-i, U1h :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance minimale à la limite parcellaire est de trois mètres.
- Les annexes de moins de 5 mètres de hauteur totale, situées à l'arrière du bâtiment principal ou en fond de parcelle peuvent, à défaut de jouxter la limite, être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

#### **Dans les secteurs U2 :**

- Les constructions doivent être implantées conformément au recul minimum figurant sur le Plan de Zonage-Marges de Recul.

## **ARTICLE U5 -Hauteur maximale des constructions**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
- La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en façade côté rue principale, entre l'épave du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction, avant terrassement.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.
- Une tolérance d'un mètre est admise pour permettre la mise en place d'éléments architecturaux techniques (mur acrotère) ou esthétiques (sculpture).

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.
- Une hauteur minimale peut être imposée afin de respecter l'harmonie générale de la voie.
- Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies la totalité du bâtiment peut avoir la même hauteur.
- Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.
- Pourra recevoir un avis favorable, après examen au cas par cas, une hauteur particulière lorsque :
  - Le projet s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble intéressant plusieurs constructions.
  - Le projet architectural le justifie.
  - Le projet porte sur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

## **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

### **Dans les secteurs U1 a, U1 a- i :**

- Les constructions ne peuvent excéder un rez-de-chaussée, et 3 étages, et un niveau de combles (R+3+C).

### **Dans le secteur U1 b, U1 b- i :**

- Les constructions ne peuvent excéder un rez-de-chaussée, et 2 étages, et un niveau de combles (R+2+C).

### **Dans les secteurs U1 c :**

- Les constructions de type maison individuelle ne peuvent excéder un rez-de-chaussée, et 1 étage, et un niveau de combles (R+1+C).
- Les autres types de constructions ne peuvent excéder un rez-de-chaussée, et 2 étages, et un niveau de combles (R+2+C).

### **Dans les secteurs U1h :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doit permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement notamment au vu du bâti ancien pouvant exister à proximité.
- Les changements de destination doivent conserver le volume et l'enveloppe du bâtiment concerné.
- Les constructions nouvelles ne peuvent excéder un rez-de-chaussée, et un niveau de combles (R+C).
- Les extensions ne peuvent être d'une hauteur supérieure à celle bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes, mesurée au faîtage, ne peut dépasser 5,00 m sans pouvoir excéder celle des bâtiments auxquels elles se rattachent.

### **Dans les secteurs U2 :**

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres.

## **ARTICLE U6 -Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- 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
- Il est rappelé que les autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers, notamment en ce qui concerne les privations d'ensoleillement.



- Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées ci-après, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable. Dans ce cas, pourraient notamment être admis des volumes (toits en terrasse au lieu de combles, toitures à faible pente...), des aspects ou des types de matériaux différents comme le bois, le zinc, le bac acier....
- Si du fait d'une étude architecturale particulière, un projet contemporain ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées dans le règlement pourra toutefois recevoir un avis favorable après concertation avec les architectes conseils de la DDT, du CAUE ou de l'UDAP.
- Tout élément ou pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### **LES CLOTURES**

- Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain ou naturel et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.
- Sauf exception liée à la nature de l'occupation de la parcelle et dans les secteurs U1c et U2, les grillages soudés structurés sont interdits.
- Les hauteurs maximales doivent être en harmonie des clôtures avoisinantes.
- Les pare-vues souples en matériaux synthétique sont interdits.
- Les résineux, notamment les thuyas, sont interdits.
- Les haies vives seront constituées d'essences champêtres en panachant au moins cinq essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les portails et portillons seront de hauteur constante, à barreaudage vertical, doublé ou pas d'un festonnage de même couleur

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

#### **LES TOITURES**

##### **Dans les secteurs U1a, U1a-i, U1b :**

- Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates, matériau traditionnel, de 17x27cm environ, soit 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.
- Selon la typologie de la construction (origine ,intérêt historique ....) peuvent également être autorisées après examen au cas par cas:
  - Les couvertures en ardoises naturelles, de format 20x30cm environ, ou similaire, si elles sont clouées ou posées aux crochets inox teintés
  - Les tuiles en terre cuite mécaniques.
  - Autres matériaux
- La pente de la toiture des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40°.
- Les pentes de toit inférieures à 40° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à usage autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.
- La couverture des annexes:
  - visibles du Domaine Public (rues, places, parcs...) sera traitée comme le bâtiment principal.
  - non visibles du domaine public , pourra être traitée avec des matériaux de couverture différents de ceux du bâtiment principal à condition que la teinte de la toiture se rapproche de celle des tuiles traditionnelles ou de l'ardoise naturelle.
- Les lucarnes traditionnelles charpente bois ou pierre conserveront leur caractère d'origine;
- Les lucarnes à créer seront:
  - de proportion toujours verticales, d'une hauteur supérieure à la largeur.
  - en charpente bois,
  - à « pignon » ou « capucine » (avec une toiture à 2 ou 3 versants) placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

- ⊖ Les fenêtres de toit à créer seront (sauf châssis de désenfumage et verrière) encastrées dans le plan de toiture, sans surépaisseur.

#### **Dans les secteurs U1c, U1c-i :**

- Pour les constructions nouvelles et existantes :
  - Les couvertures à défaut d'emploi de la petite tuile pourront être réalisées en tout matériaux à condition d'assurer une bonne intégration avec les constructions environnantes
- Pour les annexes, non visibles du domaine public , des matériaux de couverture différents pourront être admis à condition que la teinte de la toiture se rapproche de celle des tuiles traditionnelles ou de l'ardoise naturelle.
- La couverture des cabinets de vigne sera réalisée en petites tuiles plates, matériau traditionnel, de 17x27cm environ, soit 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup> ou en ardoise naturelle.

#### **Dans les secteurs U1h :**

- Les couvertures à défaut d'emploi de la petite tuile pourront être réalisées en tout matériaux à condition d'assurer une bonne intégration avec les constructions environnantes
- Pour les annexes non visibles du domaine public ou à faible pente, des matériaux de couverture différents pourront être admis à condition que la teinte de la toiture se rapproche de celle des tuiles traditionnelles ou de l'ardoise naturelle.

#### **Dans les secteurs U2 :**

Les couvertures et toitures métalliques seront de teinte sombre et non réfléchissante.

### **LES VOLUMES des CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les secteurs U1a, U1a-i, U1b, U1 c, U1c-i, U1h :**

- Pour les Constructions existantes représentatives du bâti ancien :
  - Le bâti ancien, les constructions traditionnelles, doivent conserver leur morphologie, leur cohérence de teintes et de matériaux, voire retrouver son aspect d'origine.
- Pour les constructions nouvelles et existantes :
  - Les constructions doivent présenter simplicité de volume, équilibre des proportions, unité d'aspect, de teintes et de matériaux, des matériaux compatibles correspondant avec l'architecture traditionnelle et l'harmonie des lieux.

#### **Dans les secteurs U2 :**

Néant

### **LES FACADES, ENDUITS, PERCEMENTS, ENCADREMENTS :**

#### **Dans les secteurs U1 a, U1 a i, U1 b :**

- Pour les Constructions existantes représentatives du bâti ancien :
  - Réalisées en grande majorité en moellons destinés à être protégés par un enduit couvrant, les enduits seront composés de sable non argileux et de chaux calcique (CL) ou faiblement hydraulique (HL 2 maximum) afin de laisser respirer les maçonneries (pas de HL 3.5 ni de HL 5). La teinte de l'enduit sera donnée par le sable. La finition pourra être talochée, grattée ou grésée, sans effet de « coup de truelle » (voir annexe 5). L'enduit sera réalisé au nu des éléments en pierre de taille qui doivent rester apparents. Les encadrements, chaînages d'angle,

bandeaux, corniches, cordons et tout autre modénature en pierre seront conservés, nettoyés et sauf cas exceptionnels, non peints.

- Les colombages seraient restaurés si la technique de construction originelle prévoyait de les laisser apparents.
- La façade devra rester homogène dans son style.
- Un nouveau percement de porte ou fenêtre sera, en principe, réalisé à l'identique de ceux existants (mêmes proportions de baies, mêmes encadrements, mêmes volets, etc. ...)
- Les ouvertures de vitrine, verrière et garage devront respecter l'harmonie générale du bâtiment.
- Dans le cas où l'on souhaite boucher un percement (tout ou partie), en conservant son encadrement, l'obturation sera effectuée en retrait du nu du mur.

#### **Dans les secteurs U1 a, U1 a i, U1 b et U1 c, U1 c-i, U1h :**

- Pour les constructions nouvelles et existantes :
  - Réalisées en agglomérés de ciment ou en briques, les enduits pourront être réalisés au moyen d'enduits prêts à l'emploi, colorés dans la masse, avec une finition talochée, grattée ou grésée, sans effet de "coups de truelle" de teinte beige sable caractéristique des enduits traditionnels locaux.

#### **Dans les secteurs U2 :**

Néant

### **LES MENUISERIES**

#### **Dans les secteurs U1a, U1a-i :**

Les couleurs des menuiseries sont choisies en fonction de la typologie du bâtiment et selon son époque de construction. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

#### **Matériaux :**

- Les portes, volets et fenêtres seront en bois et peints ;
- Au cas par cas, les menuiseries en aluminium laqué ou en acier peuvent être acceptées notamment pour les vitrines commerciales.
- Les menuiseries en bois, anciennes, présentant un caractère patrimonial fort, devront être conservées et restaurées, ou remplacées à l'identique ;
- Les fenêtres de taille normale devront comporter de préférence, 3 carreaux par vantail
- Après examen au cas par cas, les carreaux uniques ou baies vitrées peuvent être autorisés.
- Les volets roulants de portes, fenêtres et portes-fenêtres sont interdits s'ils sont visibles des voies ou lieux publics ;
- Traditionnellement les portes sont de teinte foncée et les autres menuiseries de teinte très claire. Les couleurs seront choisies sur proposition du pétitionnaire (voir annexe 5).
- Les ferrures seront de la même teinte que la porte ou le volet.

#### **Dessin des fenêtres :**

- Le dessin des fenêtres sera en cohérence avec l'architecture de la façade et l'encadrement des baies, selon le bâtiment existant ou ceux environnants.
- Lorsque ce sont des fenêtres à petits bois, les petits bois devront être en relief par rapport au vitrage (et de préférence avec intercalaires).

#### **Dans le secteur U1b :**

Les couleurs des menuiseries sont choisies en fonction de la typologie du bâtiment et selon son époque de construction. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

- Les menuiseries en bois, anciennes, présentant un caractère patrimonial fort, devront être conservées et restaurées ou remplacées à l'identique ;

- A défaut, les fenêtres de taille normale devront de préférence comporter :
  - Soit 3 carreaux par vantail (les petits carreaux sont interdits).
  - Soit 2 carreaux dans les proportions 2/3 en partie basse et 1/3 en partie haute.
  - Après examen au cas par cas, les carreaux uniques ou baies vitrées peuvent être autorisés.

**Dans les secteurs U1 c, U1 c-i, U1h :**

Néant

**Dans les secteurs U2 :**

Néant

**LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

**Dans tous les secteurs de la zone U1a, U1ai et U1b :**

- Les dispositifs produisant des énergies renouvelables (ex : panneaux photovoltaïques, ...) seront installés de manière à être non visibles du domaine public.
- Les climatiseurs, antennes paraboliques et autres équipements techniques pourront être admis sous réserve d'une bonne et discrète intégration. Des prescriptions particulières pourront être imposées.
- Pour les immeubles collectifs les Climatiseurs, antennes paraboliques et autres équipements techniques devront être communs.

**LES DEVANTURES COMMERCIALES A CRÉER OU A RESTAURER**

**Dans les secteurs U1 a, U1a-i et U1 b :**

- Les devantures ne doivent pas masquer le rythme des façades et les éléments architecturaux intéressants.
- Si un même commerce occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture devra être clairement différenciée pour chaque immeuble.
- Les rideaux de sécurité devront être installés à l'intérieur des vitrines. Examiné au cas par cas, ceux-ci pourront-êtré installés en extérieur sous réserve que les coffres soient dissimulés.
- En cas de changement de destination d'un commerce en logement, les modifications apportées devront permettre un retour à la destination commerciale initiale.

**Dans les secteurs U2 :**

- Les enseignes, publicités et autres signalétiques sont apposées sur le bâtiment édifié sur le terrain et n'excède pas sa hauteur.

**LES CLOTURES**

**Dans les secteurs U1a, Ua1-i :**

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - D'un mur plein en maçonnerie appareillée ou revêtue d'un enduit identique à la construction principale.
  - D'un muret surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaudage droit de hauteur constante, doublée ou pas d'un festonnage de même couleur.
- Les clôtures sur les limites séparatives, seront constituées soit :
  - D'un mur
  - D'un muret surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaudage droit de hauteur constante, doublée ou pas d'un festonnage de même couleur
  - D'un muret surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - De haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non à l'arrière d'une clôture grillagée.

### **Dans les secteurs U1b, U1c, U1c-i :**

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - D'un muret surmonté d'une grille en ferronnerie à barreaudage droit de hauteur constante, doublée ou pas d'un festonnage de même couleur, doublée ou non d'une haie vive.
  - D'un muret surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - D'une haie vive, doublée ou non à l'arrière d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures sur les limites séparatives, seront constituées soit :
  - Comme les clôtures sur rue.
  - D'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - D'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Dans les secteurs U1h :**

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - De muret en pierres sèches.
  - D'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple.
  - Les clôtures en pierres sèches existantes seront préservées (et si nécessaire restaurées).
  - Les murets et clôtures en pierres sèches pourront être complétés d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple.
- Les clôtures sur les limites séparatives, seront constituées soit :
  - Comme les clôtures sur rue.
  - D'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - D'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Dans les secteurs U2 :**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement du site.

Elles peuvent être constituées de grillage de teinte sombre doublé d'une haie vive, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

## **ARTICLE U7 -Stationnement**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.
- Lorsque des travaux sont entrepris sur une construction existante (amélioration, extension, surélévation, création de plusieurs logements dans un même immeuble, changement de destination), il peut être dérogé à l'obligation de créer des places de stationnement.

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas à la construction :
  - De logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état,
  - D'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de création de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **Quantité d'emplacements à réaliser :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **En matière de véhicules automobiles :**

- Pour les constructions neuves, le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :
  - Habitat : 1 place par logement.
  - Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits.
  - Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour deux lits.
  - Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> surface de plancher.
  - Etablissements scolaires (hors plateau sportif) : Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Dans les secteurs U1c et U2 :** Pour les constructions neuves de bureaux, artisanats, commerces et services, le stationnement des véhicules correspondant à l'accueil de la clientèle et du personnel doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **En matière de 2 roues :**

- Pour les constructions neuves, il est préconisé :
  - Pour de l'habitat collectif : 1 m<sup>2</sup> par logement
  - Pour les locaux d'activités (bureaux, artisanat et industrie) : 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les locaux d'enseignement : 2 m<sup>2</sup> au minimum par classe primaire, 10 m<sup>2</sup> au minimum par classe secondaire et technique.

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

## **ARTICLE U8 -Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les espaces libres non revêtus doivent être enherbés, engazonnés, en jardin ou plantés. Ces espaces doivent être entretenus de manière à permettre un effet valorisant de la parcelle notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public.

- Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les zones de stockage seront masquées par des haies pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

### **III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE U9 -Accès et Voirie**

##### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles en impasse sont autorisées de manière exceptionnelle. Dans ce cas de figure, elles doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- Les voies privées, les accessoires de voirie, susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes techniques agréées par les services gestionnaires de la voie.

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

#### **ARTICLE U10 -Desserte par les réseaux**

##### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **EAU POTABLE**

- Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

##### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES :**

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

- Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.
- Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.
- Lorsque le projet porte sur la création de locaux à usage d'activité, d'activités particulières (hôtels, garages, parkings ...), l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :**

- En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront chercher à récupérer les eaux pluviales des toitures afin de les réutiliser.
- Après neutralisation des excès du désinfectant, la vidange des piscines pourra être faite dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- Pour les rejets des eaux pluviales des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **AUTRES RESEAUX**

- Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.
- Sauf impossibilité technique avérée, les coffrets (Electricité, Gaz ...etc.) en limite de voie seront encastrés dans les façades des bâtiments, ou dans les murs de clôture ou intégrés aux clôtures afin de ne pas empiéter sur les voies.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Les nouvelles voies doivent être réalisées de telle sorte que les constructions qu'elles desservent puissent être raccordées aux réseaux de téléphonie, de fibre optique...

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant



## 2. ZONE A URBANISER (AU)

LES ZONES "AU" SONT " Les zones à urbaniser "

### **La zone AU est divisée en différents Secteurs :**

AU1 c : Secteurs à urbaniser à vocation "habitat "

AU3 c : Secteurs à urbaniser à vocation mixte "habitat et activités".

Ces secteurs font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

OAP 1 : Les Chaillots

OAP 2 : Les Jarriges-Les Petites Bordes

OAP 3 : Les Crosses

OAP 4 : Moulin à Vent

## **I.DESTINATION des CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

### **ARTICLE AU1 -Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2.

### **ARTICLE AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Les travaux envisagés sur les cabinets de vigne (ou loges de vigne) sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.

#### **Dans les secteurs AU3c :**

- Les locaux de « commerce de détail » et les locaux « d'activité de service » devront avoir une surface totale de vente et d'accueil minimum de 350m<sup>2</sup> par commerce ou local. Les constructions et aménagements de nouveaux commerces de détail ou de nouveaux locaux d'activité, de moins de 350m<sup>2</sup> de surface totale de vente et d'accueil, sont interdits. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. La commercialité d'un local de moins de 350 m<sup>2</sup> vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Cette restriction ne concerne pas les autres locaux de « commerce et d'activité de service » comme les locaux artisanaux sans espace de vente, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'activité de commerce de gros, ni les locaux des « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comme les locaux industriels, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

## B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

### **OAP 1 : Les Chaillots**

- Les occupations et utilisations sous réserve des dispositions suivantes :
  - Le règlement de la zone U1a s'applique pour les constructions d'habitation excepté que :
    - Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
    - Les pentes de toit inférieures à 40° peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

### **OAP 2 : Les Jarriges-Les Petites Bordes**

- Les occupations et utilisations sous réserve des dispositions suivantes :
  - Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions d'habitation excepté que :
    - Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **OAP 3 : Les Crosses dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation des zones AU1c et AU3c pour leur partie habitat**

- Les occupations et utilisations sous réserve des dispositions suivantes :
  - Dans les secteurs A, B :
    - Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions d'habitation excepté que :
      - Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
  - Dans les secteurs C, D :
    - Le règlement de la zone U2 s'applique pour les constructions à destination de commerce ou artisanat excepté que :
      - Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 5 mètres de toutes les zones limitrophes.

### **OAP 4 : Moulin à Vent**

- Les occupations et utilisations sous réserve des dispositions suivantes :
  - Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions d'habitation excepté que :
    - Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
  - Le règlement de la zone U2 s'applique pour les constructions à destination de commerce ou artisanat excepté que :
    - Les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 5 mètres de toutes les zones limitrophes.

## **II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE AU3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU4 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU5 -Hauteur maximale des constructions**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU6- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU7 -Stationnement**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU8 -Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

## **III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE AU9 -Accès et Voirie**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### **ARTICLE AU10 -Desserte par les réseaux**

Le règlement de la zone indiquée à l'article AU2 s'applique ainsi que les règles définies à l'OAP.

### 3. ZONE AGRICOLE (A)

La ZONE "A" est « La zone agricole »,

<b>I. <u>DESTINATION des CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE</u> <u>D'ACTIVITE</u></b>
--

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

Destinations de construction	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			x
	Locaux et bureaux du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			x
	Industrie			x
	Entrepôt			x
	bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol dépasse un mètre quatre-vingt.

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

##### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- Les annexes aux habitations à condition que :
  - Elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
  - Les annexes bâties (garage, abri, ...) aient une hauteur maximale de 6 mètres mesurée au faitage sans pouvoir être supérieure à la hauteur des bâtiments d'habitation, et soient d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

- Les travaux envisagés sur les cabinets de vigne (ou loges de vigne) sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.
- **Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux et sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées, et**

**Sous réserve d'être liées à l'exploitation agricole.**

- Toutes constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations, à condition d'être implantées à proximité du siège d'exploitation et de contribuer à une unité d'ensemble avec les constructions existantes de l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'implantation de ces constructions doit éviter les crêtes et les terrains dégagés.
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) et situés à proximité des bâtiments d'exploitation concernés.
- Les piscines couvertes ou non auront une emprise au sol maximale de 60m<sup>2</sup>.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Dans un délai de 10 ans après sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, régulièrement édifié.
- Les extensions des habitations à condition qu'elles se fassent dans le respect de la volumétrie générale et que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 30% du bâtiment initial.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que celles liées aux activités de télécommunication et de radiodiffusion, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité agricole.

**B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

<p><b><u>II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></b></p>
---

**ARTICLE A3 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**A- DISPOSITIONS GENERALES**

- Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, réseaux divers, transformateurs)
- Le long de la route départementale 943, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de l'axe de la voie. Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Les constructions destinées à l'activité agricole seront implantées avec un recul minimal de :
  - 25 mètres de l'axe de la RD 943
  - 10 mètres de l'alignement des autres voies.
- Les constructions à destination d'habitation seront implantées soit :
  - À l'alignement
  - En retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
  - Selon les cas, dans le prolongement de la construction avoisinante.

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

### **ARTICLE A4 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.  
 Cette distance peut être réduite à 1 mètre pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur totale.  
 Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, réseaux divers, transformateurs).

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification ne peuvent s'implanter qu'à une distance minimale de 20 mètres des zones U et AU.
- Les constructions et installations soumises à périmètre de salubrité doivent être implantées à 50 mètres ou 100 mètres minimum des zones constructibles U ou AU selon le régime auquel elles appartiennent (Règlement Sanitaire Départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

### **ARTICLE A5 -Hauteur maximale des constructions**

#### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.
- Une hauteur minimale peut être imposée afin de respecter l'harmonie générale de la voie.
- Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies la totalité du bâtiment peut avoir la même hauteur.
- La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en façade côté rue principale, entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction, avant terrassement.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.
- Une tolérance d'un mètre est admise pour permettre la mise en place d'éléments architecturaux techniques (mur acrotère) ou esthétiques (sculpture).

## **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Pour les bâtiments agricoles, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.
- Pour les autres constructions :
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent comporter un rez-de-chaussée et un niveau de combles (R+C)
  - La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doit permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement notamment au vu du bâti ancien pouvant exister à proximité
  - Les changements de destination doivent conserver le volume et l'enveloppe du bâtiment concerné.
  - Les extensions ne peuvent être d'une hauteur supérieure à celle bâtiment initial.
  - La hauteur maximale des annexes, des abris de jardin, est définie à l'article A2. Elle ne peut excéder celle des bâtiments auxquels elles se rattachent.

## **ARTICLE A6- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- 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.
- Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées ci-après, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable. Dans ce cas, pourraient notamment être admis des volumes (toits en terrasse, toitures à faible pente...), des aspects ou des types de matériaux différents.
- Si du fait d'une étude architecturale particulière, un projet contemporain ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées dans le règlement pourra toutefois recevoir un avis favorable après concertation avec les architectes conseils de la DDT, du CAUE ou de l'UDAP.
- Tout élément ou pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- Les constructions traditionnelles doivent conserver leur morphologie, leur cohérence de teintes et de matériaux, voire retrouver leur aspect d'origine.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.
- Il est rappelé que les autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers, notamment en ce qui concerne les privations d'ensoleillement.
- Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.
- Les nouvelles clôtures sur domaine public seront constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non de grillage de teinte sombre.
- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.
- Les haies vives seront constituées d'essences champêtres en panachant au moins cinq essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.

## **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Pour les bâtiments à usage agricole:
  - Les constructions à usage agricole devront respecter les recommandations de la charte agricole, qui est annexée au présent règlement (Voir annexe 2)
  - L'emploi du bois pour le bardage est préconisé.
- Pour les constructions nouvelles et existantes autres que les bâtiments agricoles :

### **LES TOITURES**

- Les couvertures à défaut d'emploi de la petite tuile pourront être réalisées en tout matériaux à condition d'assurer une bonne intégration avec les constructions environnantes et les paysages.
- Pour les annexes non visibles du domaine public , des matériaux de couverture différents pourront être admis à condition que la teinte de la toiture se rapproche de celle des tuiles traditionnelles ou de l'ardoise naturelle.
- La couverture des cabinets de vigne sera réalisée en petites tuiles plates, matériau traditionnel, de 17x27cm environ, soit 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup> ou en ardoise naturelle.

### **LES VOLUMES des CONSTRUCTIONS :**

- Les constructions nouvelles, les extensions et leurs annexes devront être en cohérence avec l'architecture existante et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des lieux.

### **LES FACADES, ENDUITS, PERCEMENTS, ENCADREMENTS :**

- Pour les constructions nouvelles et existantes :
  - Réalisées en agglomérés de ciment ou en briques, les enduits pourront être réalisés au moyen d'enduits prêts à l'emploi, colorés dans la masse, avec une finition talochée, grattée ou grésée, sans effet de "coups de truelle" de teinte beige sable caractéristique des enduits traditionnels locaux.

### **LES ABRIS DE JARDINS ET ANNEXES, LES ABRIS ISOLES**

- Les abris de jardin et annexes devront présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une homogénéité dans les matériaux et les couleurs utilisés en harmonie avec la construction principale :
  - Les façades seront de teinte beige sable devront être peintes, ou enduites ;
  - Les toitures seront réalisées de préférence à 2 pans et recouvertes de petites tuiles ou de bac acier de teinte rappelant les tuiles traditionnelles ou l'ardoise.
  - Au cas par cas, les toitures-terrasses, les toitures monopentes peuvent être autorisées
- Les abris de jardin devront comporter au maximum :
  - Une porte d'entrée en bois, éventuellement vitrée en partie supérieure
  - Une fenêtre plus haute que large à deux vantaux comportant chacun 2 ou 3 carreaux
- L'utilisation du bois est préconisée notamment pour les abris isolés.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES :**

- Les dispositifs produisant des énergies renouvelables (ex : panneaux photovoltaïques, ...) pourront être admis sous réserve d'une bonne et discrète intégration.
- Les climatiseurs, antennes paraboliques et autres équipements techniques seront installés de manière à être non visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, la solution la moins visible pourra être imposée.

### **LES CLOTURES :**

- Sauf exception liée à la nature de l'occupation de la parcelle, les grillages soudés structurés sont interdits.
- Les hauteurs maximales doivent être en harmonie des clôtures avoisinantes.



- Les pare-vues en matériaux synthétique sont interdits.
- Les résineux, notamment les thuyas, sont interdits.
- Les haies vives seront constituées d'essences champêtres en panachant au moins cinq essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les équipements techniques et les dépôts doivent être masqués par des plantations d'essences locales en panachant au moins cinq essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.

**Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, élevage, protection des plantations etc. :**

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - De muret en pierres sèches.
  - Les clôtures en pierres sèches existantes seront préservées (et si nécessaire restaurées).
  - Les murets et clôtures en pierres sèches pourront être complétés d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple
  - D'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple.
  - Les portails et portillons seront en bois ou métalliques, à barreaudage vertical, de hauteur constante, doublé ou pas d'un festonnage de même couleur.
  - Les pilastres auront une finition en enduit (teinte naturelle locale) ou brute en matériaux locaux.
- Les clôtures sur les limites séparatives, seront constituées soit :
  - Comme les clôtures sur rue.
  - D'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - D'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Les clôtures en pierres sèches existantes seront préservées (et si nécessaire restaurées). Il pourra être également créé de nouvelles clôtures en pierres sèches. Elles pourront être doublées de haies et/ou grillage.

**ARTICLE A7 -Stationnement**

**A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain ou sur un terrain proche des constructions.

**B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

**ARTICLE A8 -Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les espaces libres liés à une construction, non revêtus doivent être enherbés, engazonnés, en jardin ou plantés. Ces espaces doivent être entretenus de manière à permettre un effet valorisant de la parcelle notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public.
- Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les haies et bois, représentatifs du bocage, sont, de préférence, à préserver pour des motifs d'ordre écologique et pour leur intérêt paysager.
- Pour la taille et l'entretien des haies conserver des arbres de haute tige, en replanter, voir en annexe le document " Préconisations : Les bonnes pratiques d'entretien des haies".

- Pour les bois, gérer les tailles en préservant le maximum d'arbres en lisière, assurer la repousse en conservant les sujets intéressants, prévoir de replanter.

#### B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Néant

### **III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A9 -Accès et Voirie**

##### A- DISPOSITIONS GENERALES :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles en impasse sont autorisées de manière exceptionnelle. Dans ce cas de figure, elles doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- Les voies privées, les accessoires de voirie, susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes techniques agréées par les services gestionnaires de la voie.

#### B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Néant

#### **ARTICLE A10 Desserte par les réseaux**

##### A- DISPOSITIONS GENERALES :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **EAU POTABLE**

- Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

##### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES :**

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
- Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

- Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.
- Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :**

- En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront chercher à récupérer les eaux pluviales des toitures afin de les réutiliser.
- Après neutralisation des excès du désinfectant, la vidange des piscines pourra être faite dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- **Pour les rejets des eaux pluviales des constructions** nouvelles et des extensions des constructions existantes, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **AUTRES RESEAUX**

- Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.
- Sauf impossibilité technique avérée, les coffrets (Electricité, Gaz ...etc.) en limite de voie seront encastrés dans les façades des bâtiments, ou dans les murs de clôture ou intégrés aux clôtures afin de ne pas empiéter sur les voies.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Les nouvelles voies doivent être réalisées de telle sorte que les constructions qu'elles desservent puissent être raccordées aux réseaux de téléphonie, de fibre optique...

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

## 4. ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

LES ZONES "N" SONT « Les zones naturelles et forestières »,

### **La zone N est divisée en différents Secteurs :**

N Secteur naturel à vocation "espace naturel"

Na Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Naturel à vocation "activités"

Ni Secteur naturel à vocation "espace naturel" en zone inondable du PPRI

Nl Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation "loisir et tourisme"

Ne Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) à vocation "production énergie solaire"

<b>I.                    <u>DESTINATION des CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE</u></b> <b><u>D'ACTIVITE</u></b>
---

### **ARTICLE N1 -Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 2.
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol dépasse un mètre quatre-vingt.
- 

Destinations de construction	Sous-destinations	Autorisation	Autorisation sous condition	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux du public des administrations publiques et assimilées			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

### **ARTICLE N2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Les travaux envisagés sur les cabinets de vigne (ou loges de vigne) sont soumis à permis de démolir ou déclaration préalable en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.

## **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- **Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**

**et**

**Sous réserve d'être réalisables dans la zone inondable Ni,**

**et**

**Sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux, du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées,**

### **Dans tous les secteurs :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Dans les secteurs Ni :**

- En zone inondable, les occupations et utilisations du sol définies au Plan de Prévention du risque inondations (PPRI) ne sont admises que dans la limite du respect de la "règle la plus contraignante" entre celle du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et celle du Plan de prévention du risque d'inondations. (Voir annexe 3 et Servitudes d'Utilité Publique).

### **Dans les secteurs N, Ni :**

- Les constructions, installations et aménagements liées à l'observation de la nature.
- Les abris isolés liés à une exploitation agricole et nécessaires à l'élevage, clos sur 3 cotés au maximum, d'une hauteur maximale de 5 mètres mesurée au faîtage, d'une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des habitations à condition qu'elles se fassent dans le respect de la volumétrie générale et que l'emprise au sol cumulée des extensions n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les annexes bâties (garage, abri de jardin...) implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, d'une hauteur maximale de 6 mètres mesurée au faîtage sans pouvoir être supérieure à la hauteur des bâtiments d'habitation, d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les piscines couvertes ou non et leur local technique, liés à une construction d'habitation existante situés à 30 mètres maximum des bâtiments d'habitation et d'une surface maximale de 60 m<sup>2</sup>.
- La création ou l'extension d'abri de jardin liés et nécessaires à une exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol totale de la construction soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale de 5 mètres mesurée au faîtage et qu'elles n'entraînent aucune charge pour la commune en matière d'équipement.
- Dans un délai de 10 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, régulièrement édifié, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage (voir les fiches en annexe 6), sous réserve d'avoir reçu un avis conforme de la CDNPS.

**Dans le secteur Na, secteur de taille et de capacité limités (STECAL) peuvent en plus être autorisés**

⋮

- Au lieudit " Vavre", les constructions et ouvrages nécessaires à l'activité existante (centrale béton).

**Dans le secteur NI, secteur de taille et de capacité limités (STECAL) peuvent en plus être autorisés :**

- Les campings et les bâtiments d'équipements nécessaires.
- Les piscines.
- Les mobil-homes et autres habitations légères de loisirs dans le cadre d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.
- Les installations légères à vocation de sports et loisirs dans le cadre d'un camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.

**Dans le secteur Ne, secteur de taille et de capacité limités (STECAL) peuvent en plus être autorisés**

⋮

- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, installés sur le sol, quelle que soit la puissance crête.

<b>II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
---

**ARTICLE N3 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**A- DISPOSITIONS GENERALES**

Néant

**B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage seront implantés avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des voies.

**Dans le secteur Na :**

- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum de l'alignement (voir plan des marges de recul).

**ARTICLE N4 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cette distance peut être réduite à 1 mètre pour les annexes de moins de 4 mètres de hauteur totale.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, réseaux divers, transformateurs).

## **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Les dispositions, ci-après, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, réseaux divers, transformateurs) qui peuvent être implantés à proximité de toute limite séparative sans y être accolées.

### **Dans le secteur Na :**

- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 mètres minimum de l'alignement (voir plan des marges de recul).

### **Dans les secteurs N, Ni :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage ne peuvent s'implanter qu'à une distance minimale de 20 mètres des secteurs U1 et AU et de toute habitation existante à l'approbation du PLU, même située sur une commune limitrophe.

## **ARTICLE N5 -Hauteur maximale des constructions**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.
- Une hauteur minimale peut être imposée afin de respecter l'harmonie générale de la voie.
- Si une construction est édifiée à l'angle de deux voies la totalité du bâtiment peut avoir la même hauteur.
- La hauteur des constructions est mesurée verticalement, en façade côté rue principale, entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction, avant terrassement.
- Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.
- Une tolérance d'un mètre est admise pour permettre la mise en place d'éléments architecturaux techniques (mur acrotère) ou esthétiques (sculpture).

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :
  - Il n'est pas fixé de règle de hauteur.
- Pour les autres constructions :
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent comporter un rez-de-chaussée et un niveau de combles (R+C)
  - La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doit permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement notamment au vu du bâti ancien pouvant exister à proximité.
  - Les changements de destination doivent conserver le volume et l'enveloppe du bâtiment concerné.
  - Les extensions ne peuvent être d'une hauteur supérieure à celle du bâtiment initial.
  - La hauteur maximale des annexes, des abris de jardin, est définie à l'article N2. Elle ne peut excéder celle des bâtiments auxquels elles se rattachent.
  - La hauteur des abris isolés nécessaires à l'élevage est définie à l'article N2.

### Dans le secteur Na :

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3 mètres afin de limiter l'impact sur le paysage de la vallée de l'Indre.

Les équipements techniques liés à l'activité ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE N6 -Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### A- DISPOSITIONS GENERALES :

- 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.
- Si du fait d'une étude architecturale particulière, des projets ne respectent pas intégralement les prescriptions édictées ci-après, ils pourront toutefois recevoir un avis favorable. Dans ce cas, pourraient notamment être admis des volumes (toits en terrasse, toitures à faible pente...), des aspects ou des types de matériaux différents.
- Si du fait d'une étude architecturale particulière, un projet contemporain ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées dans le règlement pourra toutefois recevoir un avis favorable après concertation avec les architectes conseils de la DDT, du CAUE ou de l'UDAP.
- Tout élément ou pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.
- Les constructions traditionnelles doivent conserver leur morphologie, leur cohérence de teintes et de matériaux, voire retrouver leur aspect d'origine.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.
- Il est rappelé que les autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers, notamment en ce qui concerne les privations d'ensoleillement.
- Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.
- Les nouvelles clôtures sur domaine public seront constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non de grillage de teinte sombre.
  
- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites.
  
- Les haies vives seront constituées d'essences champêtres en panachant au moins deux essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.

### B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

#### LES TOITURES

- Les couvertures à défaut d'emploi de la petite tuile pourront être réalisées en tout matériaux à condition d'assurer une bonne intégration avec les constructions environnantes et les paysages.
- Pour les annexes non visibles du domaine public , des matériaux de couverture différents pourront être admis à condition que la teinte de la toiture se rapproche de celle des tuiles traditionnelles ou de l'ardoise naturelle.
- La couverture des cabinets de vigne sera réalisée en petites tuiles plates, matériau traditionnel, de 17x27cm environ, soit 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup> ou en ardoise naturelle.



### **LES VOLUMES des CONSTRUCTIONS :**

- Les constructions, les extensions et leurs annexes devront être en cohérence avec l'architecture existante et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des lieux.

### **LES FACADES, ENDUITS, PERCEMENTS, ENCADREMENTS :**

- Pour les constructions les extensions et leurs annexes :
  - Réalisées en agglomérés de ciment ou en briques, les enduits pourront être réalisés au moyen d'enduits prêts à l'emploi, colorés dans la masse, avec une finition talochée, grattée ou grésée, sans effet de "coups de truelle" de teinte beige sable caractéristique des enduits traditionnels locaux.

### **LES ABRIS DE JARDINS ET ANNEXES, LES ABRIS ISOLEES**

- Les abris de jardin et annexes devront présenter une simplicité de volume, ainsi qu'une homogénéité dans les matériaux et les couleurs utilisés en harmonie avec la construction principale.
  - Les façades de teinte beige sable devront être peintes, ou enduites ;
  - Les toitures seront réalisées de préférence à 2 pans et recouvertes de petites tuiles ou de bac acier de teinte rappelant les tuiles traditionnelles ou l'ardoise.
  - Au cas par cas, les toitures-terrasses, les toitures monopentes peuvent être autorisées
- Les abris de jardin devront comporter au maximum
  - Une porte d'entrée en bois, éventuellement vitrée en partie supérieure
  - Une fenêtre plus haute que large à deux vantaux comportant chacun 2 ou 3 carreaux.
- L'utilisation du bois est préconisée notamment pour les abris isolés.

### **EQUIPEMENTS TECHNIQUES :**

- Les dispositifs produisant des énergies renouvelables (ex : panneaux photovoltaïques, ...) pourront être admis sous réserve d'une bonne et discrète intégration.
- Les climatiseurs, antennes paraboliques et autres équipements techniques seront installés de manière à être non visibles du domaine public. En cas d'impossibilité, la solution la moins visible pourra être imposée.

### **LES CLOTURES :**

- Les clôtures nécessaires aux enclos d'élevage et de protection des semis devront permettre en zone inondable le libre écoulement des eaux.
- Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération.
- Sauf exception liée à la nature de l'occupation de la parcelle, les grillages soudés structurés sont interdits.
- Les hauteurs maximales doivent être en harmonie des clôtures avoisinantes.
- Les pare-vues en matériaux synthétique sont interdits.
- Les résineux, notamment les thuyas, sont interdits.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales en panachant au moins cinq essences choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les équipements techniques et les dépôts doivent être masqués par des plantations d'essences champêtres choisies parmi celles figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.

### **Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, élevage, protection des plantations, haies bocagères etc.... :**

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - De muret en pierres sèches.
  - Les clôtures en pierres sèches existantes seront préservées (et si nécessaire restaurées).

- Les murets et clôtures en pierres sèches pourront être complétées d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple
- D'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non à l'arrière d'un grillage simple.
- Les portails et portillons seront en bois ou métalliques, à barreaudage vertical. De hauteur constante, doublé ou pas d'un festonnage de même couleur
- Les pilastres auront une finition en enduit (teinte naturelle locale) ou brute en matériaux locaux.
- Les clôtures sur les limites séparatives, seront constituées soit :
  - Comme les clôtures sur rue.
  - D'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - D'une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE N7 -Stationnement**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain ou sur un terrain proche des constructions.

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

## **ARTICLE N8 -Espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Les espaces libres liés à une construction, non revêtus doivent être enherbés, engazonnés, en jardin ou plantés. Ces espaces doivent être entretenus de manière à permettre un effet valorisant de la parcelle notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public.
- Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales figurant à l'annexe 1 PLANTATIONS.
- Les haies et bois, représentatifs du bocage, sont, de préférence, à préserver pour des motifs d'ordre écologique et pour leur intérêt paysager.
- Pour la taille et l'entretien des haies conserver des arbres de haute tige, en replanter, voir en annexe le document " Préconisations : Les bonnes pratiques d'entretien des haies".
- Pour les bois, gérer les tailles en préservant le maximum d'arbres en lisière, assurer la repousse en conservant les sujets intéressants, prévoir de replanter.

### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Néant**

### **III EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE N9 -Accès et Voirie**

##### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles en impasse sont autorisées de manière exceptionnelle. Dans ce cas de figure, elles doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- Les voies privées, les accessoires de voirie, susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes techniques agréées par les services gestionnaires de la voie.

##### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant

#### **ARTICLE N10 -Desserte par les réseaux**

##### **A- DISPOSITIONS GENERALES :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

##### **EAU POTABLE**

- Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

##### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES :**

- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.
- Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.
- Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés aux frais du propriétaire.
- Les eaux résiduaires et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système

de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :**

- En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront chercher à récupérer les eaux pluviales des toitures afin de les réutiliser.
- Après neutralisation des excès du désinfectant, la vidange des piscines pourra être faite dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.
- **Pour les rejets des eaux pluviales des constructions** nouvelles et des extensions des constructions existantes, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

#### **AUTRES RESEAUX**

- Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.
- Sauf impossibilité technique avérée, les coffrets (Electricité, Gaz ...etc.) en limite de voie seront encastrés dans les façades des bâtiments, ou dans les murs de clôture ou intégrés aux clôtures afin de ne pas empiéter sur les voies.
- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Les nouvelles voies doivent être réalisées de telle sorte que les constructions qu'elles desservent puissent être raccordées aux réseaux de téléphonie, de fibre optique...

#### **B- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Néant