

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE DG 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE DG 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**DG 3-1 ZONES URBAINES**

Les zones urbaines, dites zones "U", sont celles dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue différents secteurs à l'intérieur de la zone U :

- Le secteur Ub : les deux bourgs et le hameau des Fourneaux qui possèdent une morphologie ancienne et villageoise.
- Le secteur Ubi : parties des bourgs concernées par le risque d'inondation.
- Le secteur Uc : zones d'activités de Saint-Jean et du Gros Chillou
- Le secteur Ue : extensions récentes en continuité du secteur Ub précité.
- Le secteur Uh : hameaux et leurs extensions récentes où les réseaux d'assainissement n'existent pas mais sont à l'étude ou en projet à court terme. Les constructions réalisées avant la réalisation du réseau collectif d'assainissement devront se faire avec un dispositif autonome
- Le secteur Up : secteur où seuls les équipements publics sont autorisés.

**DG 3-2 ZONES A URBANISER**

La zone AU correspond aux zones destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme.

Les secteurs 1AU correspondent aux terrains pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur

Quatre sous-secteurs à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat sont créés :

- 1AUe situé au hameau de l'Espérance (route de Verneuil-sur-Indre)
- 1AUg situé à Saint-Germain, au Puy Aubert
- 1AUh situé à Saint-Germain, aux Justices
- 1AUj situé à Saint-Jean, dans la continuité du lotissement existant

Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre de ces sous-secteurs. Ils peuvent être urbaniser simultanément ou séparément.

Les secteurs 2AU correspondent aux terrains sur lesquels l'urbanisation est prévue à plus long terme, sans pour autant qu'il soit obligatoire que les secteurs 1AU soient urbanisés auparavant. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création des voies publiques et/ou réseaux à proximité immédiate du sous-secteur et à une modification ou une révision du PLU.

**DG 3-3 ZONES AGRICOLES**

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les dispositions réglementaires de la zone ont pour objectif de préserver ces parties de la commune de toute construction non indispensable à l'exploitation agricole.

Les constructions autorisées dans la zone A doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, afin de conserver le patrimoine architectural de la commune, les changements de destination des bâtiments de qualité architecturale avérée y sont possibles, sous réserves énoncées dans le règlement.

DG 3-4 ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ou forestières de la commune sont divisées en différents secteurs :

- Le secteur N correspond aux zones naturelles. Le règlement vise à protéger le caractère intrinsèque des espaces tout en permettant le maintien des activités agricoles, en autorisant une densification des constructions existantes et en préservant le caractère architectural des constructions.
- Le secteur Ngv est réservé à l'implantation d'une aire secondaire d'accueil des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la Communauté de Communes.
- Le secteur Nh correspond sur lesquels il peut être admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.
- Le secteur Ni, exposé aux risques d'inondation, couvre la vallée de l'Indre qu'il est nécessaire de préserver de toute urbanisation compte tenu de son intérêt et de sa sensibilité paysagère, faunistique, floristique et environnementale.
- Le secteur Nt est une zone réservée aux activités de tourisme et de loisirs, de type camping, équipements touristiques ou d'éducation à l'environnement.
- Le secteur Nti est une zone inondable réservée aux activités de tourisme et de loisirs, de type camping, équipements touristiques ou d'éducation à l'environnement.

**ARTICLE DG 4 ADAPTATIONS MINEURES**

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

**ARTICLE DG 5 PRESCRIPTIONS SPECIALES**

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

**ARTICLE DG 6 EMBLEMES RESERVES**

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

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

**ARTICLE DG 7 ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

**ARTICLE DG 8 ZONES DE NUISANCES SONORES**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (100 mètres de part et d'autre de la route nationale 143), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

**ARTICLE DG 9 ARCHEOLOGIE**

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

**ARTICLE DG 10 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES**

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

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

**ARTICLE DG 11 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations classées agricoles et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins (nota : cette distance peut varier en fonction du type de l'installation classée).

**ARTICLE DG 12 RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS**

Des mouvements de terrains ont eu lieu à la Sabardièrre en décembre 1930 et dans le bourg de Saint-Jean en juillet 1971. D'autre part, en 1989 et 1991, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu sur la commune en raison de fissurations de constructions provoquées par la rétraction des sols argileux en période de sécheresse.

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE U

La zone U correspond aux parties urbanisées de la commune, soit les deux bourgs de Saint-Jean et de Saint-Germain, et certains "écarts" possédant des capacités d'extension. Ces sites se caractérisent par des équipements publics existants, en cours de réalisation ou en projet à court terme, possédant ou allant posséder une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 12 du règlement.

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

#### U 1-1 DANS LES SECTEURS Ub et Ue

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, de services ou au fonctionnement des activités autorisées et celles qui sont susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

#### U 1-2 DANS LES SECTEURS Ubi, Uc et Up

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

#### U 1-3 DANS LE SECTEUR Uh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage commercial d'une superficie supérieure à 299 m<sup>2</sup> et à usage industriel
- les bâtiments à usage agricole non liés à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU et située en mitoyenneté avec le terrain objet de la demande
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, de services ou au fonctionnement des activités autorisées et celles qui sont susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**ARTICLE U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les installations classées éventuellement admises sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

U 2-1 DANS LES SECTEURS Ub, Ue et Uh

Dans les secteurs Ub, Ue et Uh , sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites aux articles U1-1 (secteurs Ub et Ue) et U1-3 (secteur Uh).

Les extensions de bâtiment d'activité existant à la date d'approbation du PLU peuvent être admis sous réserve de ne pas entraîner de nuisances permanentes incompatibles avec le caractère d'habitat du secteur.

U 2-2 DANS LE SECTEUR Uc

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les extensions des constructions existantes
- les équipements publics
- les constructions nouvelles à usage commercial, artisanal, de service ou de bureaux.
- les habitations ou leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements autorisés sur le secteur
- les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec la proximité d'un secteur à caractère d'habitat
- les reconstructions après sinistre
- les aires de stationnement

U 2-3 DANS LE SECTEUR Ubi

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures,
- les travaux de surélévation permettant de doter les constructions d'un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- les extensions limitées à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation du PLU, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'habitation et de 150 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.
- le changement de destination d'une construction existante en habitation, à condition qu'il soit créé un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation
- la reconstruction à l'identique en surface, ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque d'inondation, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'inondation.

U 1-5 DANS LE SECTEUR Up

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les équipements publics
- les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle, sportive ou scientifique du site

**ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

U 3-1 ACCES

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation. La création d'accès automobiles individuels est interdite sur la RN 143.

U 3-2 VOIRIE

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

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

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

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

U 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement et en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable, les eaux et matières usées peuvent être dirigées sur des dispositifs individuels de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il sera mis en place.

U 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit. En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau et à la charge du pétitionnaire.

U 4-4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES ET MINERALES

L'épandage superficiel, le déversement direct dans tout plan d'eau et le rejet dans le sous-sol par puits, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, d'eaux vannes, et d'une manière générale de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, ainsi que le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues, sont proscrits. Les zones de protection des zones de captages sont indiquées sur les plans de servitudes du Plan Local d'Urbanisme

U 4-5 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

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

U 4-6 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Les antennes paraboliques, râdeaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public. Les immeubles collectifs devront obligatoirement être équipés d'une installation collective.

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

**Supprimé :** Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

ARTICLE U 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains ne sont pas réglementées, sauf en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement. Dans ce dernier cas, la surface minimale du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- pour respecter des alignements bâtis existants
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)

U 6-1 DANS LES SECTEURS Ub, Ubi et Uh

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques existantes
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement
- ou à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

U 6-2 DANS LE SECTEUR Uc

Toute construction devra être implantée au moins à :

- vingt-cinq mètres de l'axe de la route nationale 143
- cinq mètres de l'alignement des autres voies (chemins ruraux) et de la voirie interne

U 6-3 DANS LE SECTEUR Ue et Up

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

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

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment légalement construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions non jointives à l'habitation de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, pourront être implantées à 1 m ou plus d'une limite séparative lorsqu'une haie est plantée entre le bâtiment et la limite.

U 7-1 DANS LES SECTEURS Ub et Ubi

Les constructions doivent être implantées

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

U 7-2 DANS LES SECTEURS Ue et Uh

Les constructions doivent être implantées

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

U 7-3 DANS LES SECTEURS Uc et Up

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives. Les constructions pourront cependant être autorisées en limite séparative à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple).

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

**ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL**

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

Dans le secteur Uc l'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface de la propriété.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant chaque point de la construction du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

Des hauteurs différentes de celles précisées ci-après pourront être autorisées ou imposées si la construction doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments avoisinants

U 10-1 DANS LES SECTEURS Ub, Ubi

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur des immeubles les plus courants environnants, avec un maximum de 12 m au faîtage.

U 10-2 DANS LES SECTEURS Uc et Up

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture.

U 10-3 DANS LES SECTEURS Ue et Uh

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

**ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

U 11-2 ADAPTATION AU SOL

Dans le secteur Ubi, les remblais et les garages en sous-sol sont interdits.

Dans les autres secteurs, les remblais sont interdits, sauf :

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

Les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites sauf si cette disposition résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol ou du respect des contraintes de protection contre les risques d'inondation.

Dans le secteur Ub les garages en sous-sol sont interdits sauf dans le cas d'habitations collectives ou d'immeubles recevant du public

### U 11-3 FACADES

#### *U 11-3-1 Tous bâtiments en secteurs Ub, Ubi, Ue et Uh et bâtiments d'habitation en Uc*

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les sousassements. Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine. Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. Ils seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, avec une proportion minimale de 1 en largeur pour 1.3 en hauteur, sauf pour les ouvertures de petite taille de type "bouinotte", les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les portes, portails, volets et persiennes d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits. Dans les secteurs Ub et Ubi, les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Dans les secteurs Ub et Ubi, toutes les menuiseries extérieures en bois (sauf pour les vitrines, voir ci-dessous) seront obligatoirement peintes. Dans les secteurs Uh et Ue les menuiseries extérieures des bâtiments à usage d'habitation (hors annexes) seront obligatoirement peintes. Les vernis sont interdits sur toutes les menuiseries extérieures. S'ils ne sont pas laissés en bois brut ou lasuré ton chêne clair mat, les fenêtres, portes et volets seront de teinte gris clair, blanc cassé, bleu marine, brun ou vert foncé.

#### Vitrines

Les vitrines ainsi que les bandeaux-enseignes doivent être placés en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine, sauf dans le cas des devantures en applique. Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être respectés dans la composition architecturale.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, les couleurs douces sont recommandées si les encadrements de vitrines sont larges. Les couleurs vives peuvent être autorisées si les encadrements de vitrines ont une petite largeur. Si le bois est employé à l'état brut, seul le chêne est autorisé, ou les bois rigoureusement de même teinte.

#### *U 11-3-2 BÂTIMENTS HORS HABITATION EN Uc et Up*

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

U 11-4 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

*U 11-4-1 TOUS BATIMENTS EN SECTEURS Ub, Ubi, Ue, Uh ET BATIMENTS D'HABITATION EN SECTEUR Uc et Up*

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°. Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

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

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- ou sur des parties limitées de bâtiments

Dans le secteur Ubi,, si les combles habitables sont le seul niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux, ils doivent comporter au moins une lucarne ou une fenêtre en pignon afin de répondre aux exigences d'évacuation en cas d'inondation.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- le zinc ou les matériaux similaires d'aspect
- les bardeaux bitumineux ou les bacs acier, de couleur ardoise, sur les bâtiments annexes non jointifs à l'habitation dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup>

Dans les secteurs Uc, Ue, Uh et Up, l'ardoise artificielle teintée dans la masse de même aspect et coloris que l'ardoise naturelle, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée pourra être utilisée

Dans le secteur Ub, les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre (les matériaux d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits)

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et sera traité avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés soit en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates, soit en zinc

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Les châssis de toit pourront adopter les dimensions suivantes (environ) : 55x78, 78x98 ou 78x118 (en centimètres)

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

#### *U 11-4-2 DANS LES SECTEURS Uc ET Up, HORS MAISON D'HABITATION*

Il n'est pas imposé de formes de toiture. Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés par exemple) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

#### U 11-5 CLÔTURE

##### Dans le secteur Ubi :

Les parties pleines dans une clôture sont interdites afin de ne pas risquer de freiner l'écoulement des eaux. Seules les clôtures ajourées de type trois fils sont autorisées.

##### Dans les autres secteurs :

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués. Les éléments de clôtures d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés. Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert de ciment mais d'un enduit à joints beurrés ou mortier de chaux et sable affleurant les parements de pierre (pas de joint en creux ni en saillie).

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

- un mur plein en pierres de taille de provenance et de mise en oeuvre traditionnelles locale, ou en moellons ou parpaings obligatoirement enduits avec une finition grattée, brossée, talochée ou à pierres vues, dans la teinte des enduits traditionnels locaux,
- un mur bahut de même caractéristique surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive.
- un grillage vert sur poteaux en métal, en bois ou en ciment, doublé ou non d'une haie vive
- les clôtures en bois peuvent être acceptées sur leur forme est simple.

En cas de prolongation d'une clôture existante et légalement autorisée avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf à proximité des carrefours où une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation. La hauteur des murs pleins en continuité d'un mur existant et des murs de soutènement pourra être supérieure. Pour les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées

Les portails seront en bois ou en métal peints (les matériaux d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits).

#### U 11-6 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré. Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert –noir (blanc pur interdit). Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

#### U 11-7 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures.

Les abris de jardin en bois sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure de ton sombre mat acceptée).

Les abris de jardin en matériaux métalliques apparents sont interdits

#### U 11-8 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

### **ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement, d'une place par logement social et d'une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

La réalisation d'espaces verts communs ou privatifs pourra être exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupé portant sur la création de cinq lots (ou habitations) ou plus, ou avec une voirie interne, devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs. Il pourra être exigé des constructeurs ou lotisseurs, la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements ou dans le lotissement et correspondant à leur importance

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

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

Dans les secteurs Ue et Uc, les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, devront être traitées en espaces verts plantés de haies et devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

Dans les secteurs Ub, Ubi, Uc, Uh et Up il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans le secteur Ue, le coefficient d'occupation des sols est de 0.5

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE AU

La zone AU correspond aux zones insuffisamment équipées destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme.

Des schémas d'orientations d'aménagement ont été établis pour les secteurs 1AUg (Saint-Germain) et 2AU des Fourneaux (cf. document 2-3 - Orientations d'aménagement). Tout aménagement intervenant dans ces secteurs devra être compatible dans l'esprit avec le schéma correspondant.

Les secteurs 1AU correspondent aux terrains pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur

Quatre sous-secteurs à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat sont créés :

- 1AUe situé au hameau de l'Espérance (route de Verneuil-sur-Indre)
- 1AUg situé à Saint-Germain, au Puy Aubert
- 1AUh situé à Saint-Germain, aux Justices
- 1AUj situé à Saint-Jean, dans la continuité du lotissement existant

Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre de ces sous-secteurs. Ils peuvent être urbanisés simultanément ou séparément.

Les secteurs 2AU correspondent aux terrains sur lesquels l'urbanisation est prévue à plus long terme, sans pour autant qu'il soit obligatoire que les secteurs 1AU soient urbanisés auparavant. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création des voies publiques et/ou réseaux à proximité immédiate du sous-secteur et à une modification, une révision simplifiée ou une révision du PLU.

### DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 12 du règlement.

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

#### AU 1-1 DANS LE SECTEUR 2AU

Toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisées à l'article AU 2-1 sont interdites

#### AU 1-2 DANS LE SECTEUR 1AU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs (maisons mobiles).
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, de services ou au fonctionnement des activités autorisées et celles qui sont susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

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

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les installations classées éventuellement admises sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

### **AU 2-1 DANS LE SECTEUR 2AU**

Seules sont admis les constructions, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à des équipements ou ouvrages publics, collectifs ou d'intérêt général.

### **AU 2-2 DANS LE SECTEUR 1AU**

Les constructions ne pourront être autorisées :

- que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ou à condition
  - qu'elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
  - que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article AU 1-2

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

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

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

### **AU 3-1 ACCES**

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

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

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

Pour le secteur 1AUe , la création d'accès automobile est interdite sur la RD 41

Pour le secteur 1AUg , la création d'accès automobile individuel est interdite sur la RD 92

Pour le secteur 2AU des Fourneaux , la création d'accès automobile est interdite sur la RN 143

### **AU 3-2 VOIRIE**

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

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

**ARTICLE AU 4           DESSERTER PAR LES RESEAUX****AU 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

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

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

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

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

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

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau

**AU 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE**

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

**AU 4-5 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS**

Les antennes paraboliques, râeaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques une déclaration est à déposer en mairie. Les immeubles collectifs devront obligatoirement être équipés d'une installation collective. Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé) ou être transparentes.

**AU 4-6 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES ET MINERALES**

Le secteur 1AUh est situé dans un périmètres de protection des zones de captages (cf. plans de servitudes du PLU). L'épandage superficiel, le déversement direct dans tout plan d'eau et le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, d'eaux usées, et d'une manière générale de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, ainsi que le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues, sont proscrits.

**ARTICLE AU 5           SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

La surface et la forme des terrains ne sont pas réglementées.

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

Les ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être autorisés selon une implantation différente

**AU 6-1 DANS LE SECTEUR 1AU**

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

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans le cas d'opérations d'ensemble (permis groupés, lotissements...). Une implantation différente pourra être imposée par la commune pour les besoins de la voirie.

**AU 6-2 DANS LE SECTEUR 2AU**

Dans le secteur 2AU des Fourneaux, les constructions ou aménagements devront être implantée au moins à :

- soixante-quinze mètres de l'axe de la route nationale 143
- cinq mètres de l'alignement des autres voies et de la voirie interne

Dans le secteur 2AU de Saint-Jean, les constructions ou aménagements devront être implantée au moins à :

- cinquante mètres de l'axe de la route nationale 143
- cinq mètres de l'alignement des autres voies et de la voirie interne

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

Les constructions doivent être implantées

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

Les constructions non jointives à l'habitation de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, pourront être implantées à 1 m ou plus d'une limite séparative lorsqu'une haie est plantée entre le bâtiment et la limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

**ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL**

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

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

**ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

**ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****AU 11-1 DANS LE SECTEUR 2AU**

Article non réglementé

**AU 11-2 DANS LE SECTEUR 1AU**

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

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

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

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

Les remblais sont interdits, sauf :

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

Les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites sauf si cette disposition résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol.

**AU 11-2-2 FACADES**

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

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable. Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, avec une proportion minimale de 1 en largeur pour 1.3 en hauteur, sauf pour les ouvertures de petite taille de type "bouinotte", les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les portes et portails, volets et persiennes d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits.

Les vernis sont interdits sur toutes les menuiseries extérieures. S'ils ne sont pas laissés en bois brut ou lasuré ton chêne clair mat, les fenêtres, portes et volets seront de teinte gris clair, blanc cassé, bleu marine, brun ou vert foncé.

#### Vitrines

Les vitrines ainsi que les bandeaux-enseignes doivent être placés en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine, sauf dans le cas des devantures en applique. Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être respectés dans la composition architecturale.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, les couleurs douces sont recommandées si les encadrements de vitrines sont larges. Les couleurs vives peuvent être autorisées si les encadrements de vitrines ont une petite largeur. Si le bois est employé à l'état brut, seul le chêne est autorisé, ou les bois rigoureusement de même teinte.

#### Vérandas

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions des vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant. L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir (blanc pur interdit)

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de la brique est interdite. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

#### AU 11-2-3 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°. Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle. Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°. Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant,
- ou sur des parties limitées de bâtiments

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse (de même aspect et coloris), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- le zinc ou les matériaux d'aspect similaire
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise sur les bâtiments annexes non jointifs à l'habitat et d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup>

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et sera traité avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les façades devront être réalisés soit en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates, soit en zinc

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Les châssis de toit pourront adopter les dimensions suivantes (environ) : 55x78, 78x98 ou 78x118 (en centimètres)

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

#### AU 11-2-4 CLÔTURE

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

En cas de prolongation d'une clôture existante et légalement autorisée avant la date de publication du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie champêtre est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés. Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert de ciment mais d'un enduit à joints beurrés ou mortier de chaux et sable affleurant les parements de pierre (pas de joint en creux ni en saillie).

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

- un mur plein en pierres de taille de provenance et de mise en oeuvre traditionnelles locale, ou en moellons ou parpaings obligatoirement enduits avec une finition grattée, brossée, talochée ou à pierres vues, dans la teinte des enduits traditionnels locaux,
- un mur bahut de même caractéristique surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive.
- un grillage vert sur poteaux en métal, en bois ou en ciment, doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures en bois peuvent être acceptées si leur forme est simple.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m sauf à proximité des carrefours où une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation. La hauteur des murs pleins en continuité d'un mur existant et des murs de soutènement pourra être supérieure

Les portails seront en bois ou en métal peints (les matériaux d'aspect ou de composition similaire au PVC sont interdits).

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

#### AU 11-2-5 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure ton chêne mat acceptée)

AU 11-3 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

**ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement, une place par logement social et une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'y a pas d'espaces boisés classés sur l'ensemble de la zone AU.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés pourra être exigée lors de la création de lotissement. Les lotissements et permis groupés portant sur la création de cinq lots (ou habitations) ou plus, ou avec une voirie interne au lotissement, devront comporter un minimum de 10 % d'espaces verts communs. Il pourra être exigé des constructeurs ou lotisseurs, la réalisation, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements ou dans le lotissement et correspondant à leur importance

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts engazonnés. Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, devront être traitées en espaces verts plantés de haies et devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

Secteur 1AU : le coefficient d'occupation des sols est de 0.5.

Secteur 2AU : sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A**

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les dispositions réglementaires de la zone ont pour objectif de préserver ces parties de la commune de toute construction non indispensable à l'exploitation agricole.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Se reporter aux articles DG 1 à DG 12 du règlement.

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

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

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

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les installations classées éventuellement admises sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments à usage agricole
- les habitations directement liées aux exploitations agricoles
- la restauration ou l'extension des constructions existantes
- les annexes implantées à proximité (20 m au plus) de bâtiments d'habitation
- sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, le changement d'affectation à usage d'habitation, et ses annexes, des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale. Les bâtiments susceptibles de bénéficier de cette possibilité sont listés dans le rapport de présentation.
- les stations d'épuration des eaux usées
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public
- les reconstructions après sinistre
- les carrières en dehors des espaces boisés classés
- les retenues collinaires et tout aménagement favorisant la gestion de l'eau

### **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

#### **A 3-1 ACCES**

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

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

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

La création d'accès automobile lié à la construction d'un bâtiment est interdite sur la RN 143

#### A 3-2 VOIRIE

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

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

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

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

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

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

Si le réseau public d'assainissement des eaux usées est existant, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

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

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau

#### A 4-4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES ET MINERALES

L'épandage superficiel, le déversement direct dans tout plan d'eau et le rejet dans le sous-sol par puits, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, d'eaux usées, et d'une manière générale de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, ainsi que le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues, sont proscrits.

Les zones de protection des zones de captages sont indiquées sur les plans de servitudes du Plan Local d'Urbanisme

A 4-5 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...) seront obligatoirement enterrées. Les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

A 4-6 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

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

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

**ARTICLE A 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

La surface et la forme des terrains ne sont pas réglementées, sauf en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement. Dans ce cas, la surface minimale du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA ROUTE NATIONALE 143**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RN 143.

Cette limitation 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 bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée, par exemple

- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines
- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics

Une implantation différente pourra être imposée par la commune pour les besoins de la voirie.

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

Les bâtiments et installations liées à l'activité agricole devront être implantés avec un recul au moins égal à six mètres.

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

Les constructions annexes non jointives à l'habitation de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, pourront être implantées à 1 m ou plus d'une limite séparative lorsqu'une haie est plantée entre le bâtiment et la limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment légalement autorisé, construit avant la date d'approbation du présent PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

#### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...). L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 20 % de la surface de l'îlot de propriété

#### **ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 10 m au faitage.

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées si la construction doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées pour permettre une harmonisation avec les bâtiments avoisinants

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

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

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions et ouvrages en pierres doivent être restaurés (loges de vignes, puits, ...)

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

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

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

##### **A 11-1 ADAPTATION AU SOL**

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

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais. Les constructions seront de préférence implantées en terrasses successives, séparées par des talus peu importants, plutôt que sur une même plate-forme avec un fort remblai.

Les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites sauf si cette disposition résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol.

#### A 11-2 FACADES

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

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Sur les murs en pierre de taille, l'enduit est interdit. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

##### *A 11-2-1 BÂTIMENTS HORS HABITATION*

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

Pour les bâtiments agricoles, les coloris devront être choisis avec soin et devront s'harmoniser avec l'environnement. L'utilisation du blanc pur est interdit. La préférence sera donnée aux bardages en bois non vernis.

##### *A 11-2-2 BÂTIMENTS D'HABITATION*

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs en pierres et les murs anciens : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, avec une proportion minimale de 1 en largeur pour 1.3 en hauteur, sauf pour les ouvertures de petite taille de type "bouinotte", les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les vernis sont interdits sur toutes les menuiseries extérieures. S'ils ne sont pas laissés en bois brut ou lasuré ton chêne clair mat, les fenêtres, portes et volets seront de teinte gris clair, blanc cassé, bleu marine, brun ou vert foncé.

A 11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

*A 11-3-1 BATIMENTS A USAGE AUTRE QU'HABITATION*

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés par exemple) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. L'utilisation du blanc pur est interdite

*A 11-3-2 BATIMENTS D'HABITATION*

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°

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

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

Pour les annexes non jointives à l'habitation, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- ou sur des parties limitées de bâtiments
- ou dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine

Le matériau de couverture à utiliser peut être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- Le zinc et les matériaux similaires d'aspect,
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et sera traité avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les façtages devront être réalisés soit en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates, soit en zinc

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Les châssis de toit pourront adopter les dimensions suivantes (environ) : 55x78, 78x98 ou 78x118 (en centimètres)

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe.. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

A 11-4 CLÔTURE

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

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La hauteur des clôtures n'est pas limitée sauf à proximité des carrefours où la hauteur pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation

A 11-5 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré. Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant. L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert –noir (blanc pur interdit). Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de la brique en soubassement est interdite. Les façades seront dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

A 11-6 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures.. Les abris de jardin en bois sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure ton chêne mat acceptée)

A 11-7 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement, une place par logement social et une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

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

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

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Un soin particulier sera apporté à l'utilisation des végétaux pour faciliter l'insertion paysagère des bâtiments à usage agricole, sous forme d'arbres isolés, de bosquets, d'alignements végétaux, de vergers ou encore de haies arbustives. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du bâtiment à construire.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies et emprises publiques devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

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

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

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

Sont inclus dans cette zone les secteurs de la commune à protéger en raison :

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

### DISPOSITIONS GENERALES

Se reporter aux articles DG 1 à DG 12 du règlement.

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

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

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

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les installations classées éventuellement admises sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

#### N 2-1 DANS LE SECTEUR N

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les constructions destinés à l'accueil des animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SHOB
- les bâtiments à usage agricole s'ils sont liés à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU et située en mitoyenneté avec le terrain objet de la demande, à l'exclusion des constructions destinées à l'accueil des animaux d'une superficie hors œuvre brute supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- la restauration ou l'extension des constructions existantes
- les annexes implantées à proximité (20 m au plus) de bâtiments d'habitation existants
- les stations d'épuration des eaux usées
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- la création de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, sous réserve qu'une habitation soit déjà existante sur la propriété et que le nombre total de d'emplacements ne dépasse pas 25 pour un accueil maximum de 100 personnes simultanément
- les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle, sportive ou scientifique des sites
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés
- le changement d'affectation des bâtiments existants, sous réserve que l'affectation future soit autorisée ci-dessus
- Les carrières, en dehors des espaces boisés classés
- les retenues collinaires et tout aménagement favorisant la gestion de l'eau

N 2-2 DANS LE SECTEUR Ngv

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les aires d'accueil des gens du voyage et tous les équipements nécessaires
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public

N 2-3 DANS LE SECTEUR Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la restauration ou l'extension des constructions existantes
- les constructions neuves à usage d'habitation ou d'annexes à l'habitation
- les constructions neuves à usage commercial d'une surface de vente inférieure à 299 m<sup>2</sup>, à usage artisanal ou de services
- les constructions destinés à l'accueil des animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SHOB
- les stations d'épuration des eaux usées
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public
- les reconstructions à l'identique des constructions ou installations après sinistre
- les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique des sites
- le changement d'affectation des bâtiments existants, sous réserve que l'affectation future soit autorisée ci-dessus
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés

N 2-4 DANS LE SECTEUR Ni

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions non closes destinés à l'accueil des animaux d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SHOB
- les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle, sportive ou scientifique des sites
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures..
- les extensions d'emprise au sol limitée à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'habitation et de 150 m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.
- le changement de destination d'une construction existante en habitation, à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation
- les travaux de surélévation permettant de doter les constructions d'un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- les stations d'épuration des eaux usées
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque d'inondation, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens.
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'inondation.

N 2-5 DANS LE SECTEUR Nt

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la restauration ou l'extension des constructions existantes
- les équipements publics
- les terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage du terrain de camping et de stationnement des caravanes .
- les aménagements et constructions destinés à la mise en valeur culturelle, sportive ou scientifique des sites
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés

N 2-6 DANS LE SECTEUR Nti

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, les habitations légères de loisirs mobiles.
- les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle, sportive ou scientifique des sites
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'inondation.

**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

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

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

N 3-1 ACCES

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

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

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

N 3-2 VOIRIE

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

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

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

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

N 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Si le réseau public d'assainissement est existant, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques.

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

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

N 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau et à la charge du pétitionnaire.

A 4-4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES ET MINERALES

L'épandage superficiel, le déversement direct dans tout plan d'eau et le rejet dans le sous-sol par puits, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, d'eaux usées, et d'une manière générale de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, ainsi que le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues, sont proscrits.

Les zones de protection des zones de captages sont indiquées sur les plans de servitudes du Plan Local d'Urbanisme

N 4-5 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

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

N 4-6 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

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

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé) ou être transparentes. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

ARTICLE N 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains ne sont pas réglementées, sauf en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement. Dans ce cas, la surface minimale du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

**N 6-1 DISTANCES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA ROUTE NATIONALE 143**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 50 mètres de l'axe de la RN 143 dans le secteur Ngv
- 75 mètres de l'axe de la RN 143 dans les autres secteurs.

Cette limitation 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 bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**N 6-2 DISTANCES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES**

Une implantation différente de celles définies ci-après pourra être imposée par la commune pour les besoins de la voirie.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous pourront être autorisées

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- lorsqu'il existe déjà des constructions différemment implantées sur les parcelles voisines
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)

**N 6-2-1 DANS LE SECTEUR Nh**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies publiques existantes
- avec un élément de façade en retour sur l'alignement
- à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

**N 6-2-2 DANS LES AUTRES SECTEURS**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ;

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

Les bâtiments et installations liées à l'activité agricole devront être implantés avec un recul au moins égal à six mètres par rapport aux limites séparatives.

Les autres bâtiments devront être implantés :

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

Dans tous les secteurs, les constructions non jointives à l'habitation de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, pourront être implantées à 1 m ou plus d'une limite séparative lorsqu'une haie est plantée entre le bâtiment et la limite.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

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

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

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 60 % de la surface de l'îlot de propriété.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 10 % de la surface de l'îlot de propriété pour les bâtiments à usage agricole ou forestier et à 30 % pour les autres bâtiments

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

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

Des hauteurs différentes de celles précisées ci-après pourront être autorisées ou imposées si la construction doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments avoisinants

La hauteur des constructions à usage agricole ou forestier ne devra pas dépasser 10 m au faîtage (nouvelles constructions ou extensions).

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

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

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

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions et ouvrages en pierres doivent être restaurés (loges de vigne, puits, ...)

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

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

N 11-1 ADAPTATION AU SOL

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

Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais. Les constructions seront de préférence implantées en terrasses successives, séparées par des talus peu importants, plutôt que sur une même plate-forme avec un fort remblai.
- en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU

Les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites sauf si cette disposition résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol ou du respect des contraintes de protection contre les risques d'inondation.

N 11-2 FACADES

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

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Sur les murs en pierre de taille, l'enduit est interdit. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

*N 11-2-1 BÂTIMENTS HORS HABITATION*

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

Pour les bâtiments agricoles, la préférence sera donnée aux bardages en bois non vernis.

*N 11-2-2 BÂTIMENTS D'HABITATION*

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs en pierres et les murs anciens : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois ou en ardoises.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, avec une proportion minimale de 1 en largeur pour 1.3 en hauteur, sauf pour les ouvertures de petite taille de type "bouinotte", les portes de garage, les vitrines de commerce ou les ouvertures de pièces de séjour. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les vernis sont interdits sur toutes les menuiseries extérieures.

Les vernis sont interdits sur toutes les menuiseries extérieures. S'ils ne sont pas laissés en bois brut ou lasuré ton chêne clair mat, les fenêtres, portes et volets seront de teinte gris clair, blanc cassé, bleu marine, brun ou vert foncé.

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

### N 11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### *N 11-3-1 BATIMENTS A USAGE AUTRE QU'HABITATION*

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays, comme bardages teintés, bacs métalliques peints. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés par exemple) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

#### *N 11-3-2 BATIMENTS D'HABITATION*

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°. Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45 ° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

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

Pour les annexes non jointives à l'habitation, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- ou sur des parties limitées de bâtiments

Le matériau de couverture à utiliser peut être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse (de même aspect et coloris), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m<sup>2</sup>) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- Le zinc et les matériaux similaires d'aspect,
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise

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

Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faitages devront être réalisés soit en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates, soit en zinc

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Les châssis de toit pourront adopter les dimensions suivantes (environ) : 55x78, 78x98 ou 78x118 (en centimètres)

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe.. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

N 11-4 CLÔTURE

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

Les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

La hauteur des clôtures n'est pas limitée sauf à proximité des carrefours où la hauteur pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation

N 11-5 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir (blanc pur interdit)

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de la brique en soubassement est interdite. Les façades seront dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

N 11-6 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures..

Les abris de jardin en bois sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut ou lasuré ton chêne clair mat (vernis exclu)

N 11-7 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement une place pour un logement social et une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

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

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

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Un soin particulier sera apporté à l'utilisation des végétaux pour faciliter l'insertion paysagère des bâtiments à usage agricole, sous forme d'arbres isolés, de bosquets, d'alignements végétaux, de vergers ou encore de haies arbustives. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du bâtiment à construire.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies et emprises publiques devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement d'une seule espèce sont interdites.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.