

Règlement du PLU de la commune d'Isle-et-Bardais

PLU approuvé le 20 décembre 2017



Sommaire

PREAMBULE	3
LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	5
LEXIQUE	6
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	14
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L 151-8 à L 151-42 et R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

Il comprend, dans ses premières pages, un rappel des règles qui encadrent la délimitation du territoire en zones, un lexique définissant les termes utilisés et comportant des illustrations pour faciliter leur compréhension.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

Section I. Les zones urbaines (U)

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

ZONE UA :

La zone U correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg d'Isle , le bourg de Bardais, les hameaux de Bouis, des Chamignoux et des tardes), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.

ZONE UE :

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Section II. Les zones à urbaniser (AU)

Zones vouées à l'urbanisation future

ZONE 1AU :

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

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

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme **minimum** fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...).

La zone 1AU contient :

- α Le secteur 1AU dans le bourg.
- α Le secteur 1AUa au hameau de Bouis
- α Le secteur 1AUb au hameau de Bouis
- α Le secteur 1AUc au hameau des Chamignoux

Section III. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 7° de l'article R. 151-43, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONE A :

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole, ainsi que les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Section IV. Les zones naturelles et forestières (N)

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle contient un secteur **Nt** autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités touristiques

DÉFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes et pour personnes handicapées, ainsi que les chambres d'hôte.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme). Le caractère temporaire de l'hébergement permet de caractériser cette destination, de même que les services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier. Les gîtes font partie de cette catégorie.

III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme. Contrairement à la destination "commerce", l'accessibilité à la clientèle est absente ou marginale.

IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat de service constitue un second volet de cette destination. Cette destination se distingue de l'industrie notamment par les nuisances moindres qu'elle génère.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- ✎ Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- ✎ Les équipements de superstructures (domaine de la santé, cultuel, culturel, sportif, social, enseignement...).

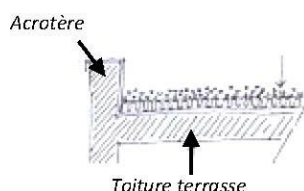
LEXIQUE

▪ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

▪ Acrotère

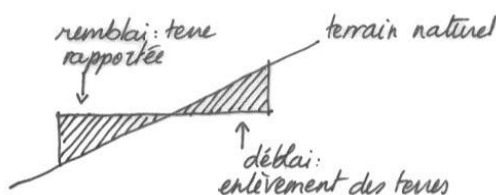
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.



▪ Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

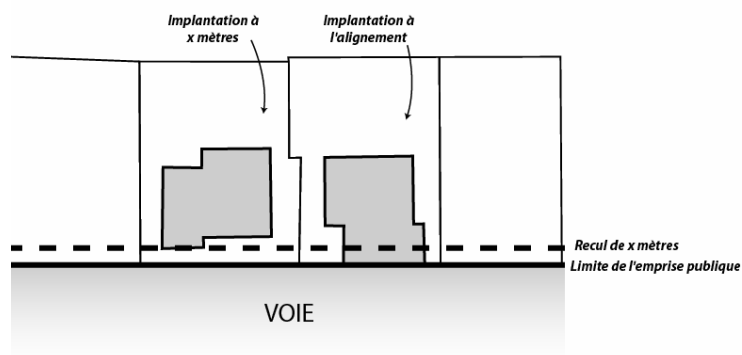


▪ Alignement

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

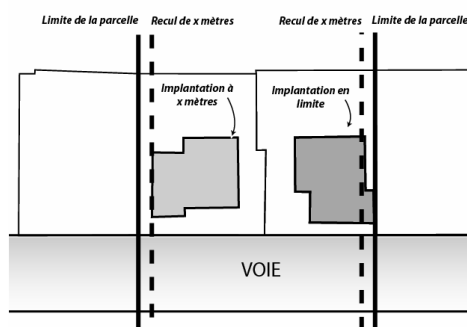
▪ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



▪ Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



▪ Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel (non accolés et à plus d'un mètre) avec celui-ci, tels que : réserve, cellier, remise, abri de jardin, poulailler, clapier, garage, abri à vélo, atelier, piscine, etc. Elles doivent en revanche être en rapport avec l'occupation et l'utilisation de la construction principale.

▪ Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

▪ Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée par article R111-32 du code de l'urbanisme.

▪ Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations de constructions identifiées dans le code de l'urbanisme.

▪ Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie et grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

▪ Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

▪ Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et

plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- ℵ coupes rases suivies de régénération,
- ℵ substitution d'essences forestières.

▪ **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

▪ **Déblai**

Voir définition affouillement.

▪ **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

▪ **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

▪ **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et orielles. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

▪ **Équilibre déblais / remblais**

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

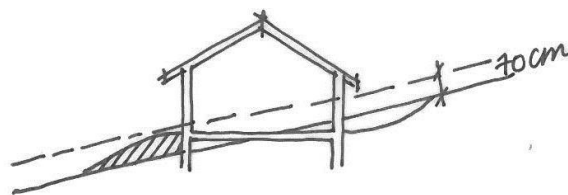
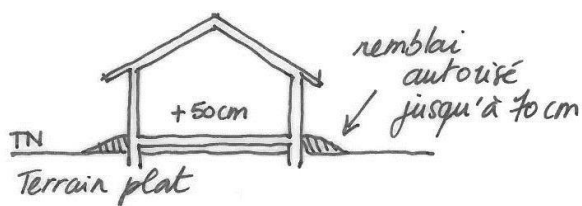
Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

Notion de l'équilibre déblai/remblai

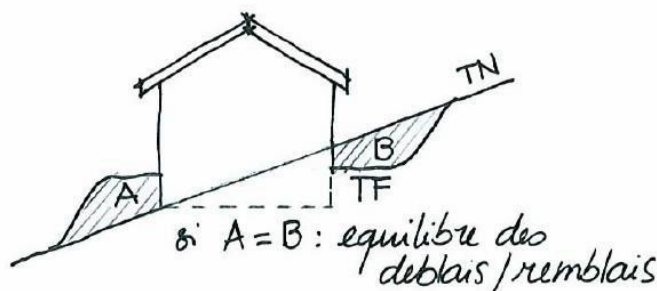
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

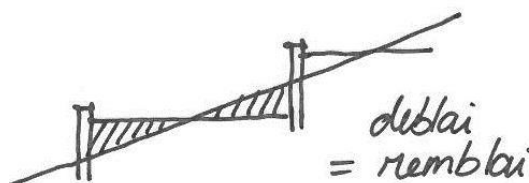
Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités



Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Croquis sur des aménagements techniques :



Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

▪ Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif.

▪ Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

▪ Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

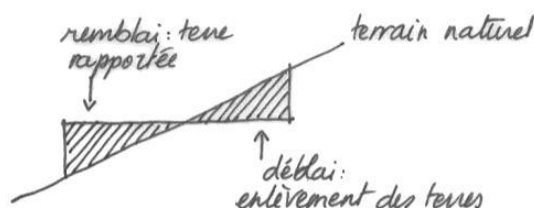
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

▪ Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

▪ Exhaussement des sols

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



▪ Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.

▪ Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

▪ Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

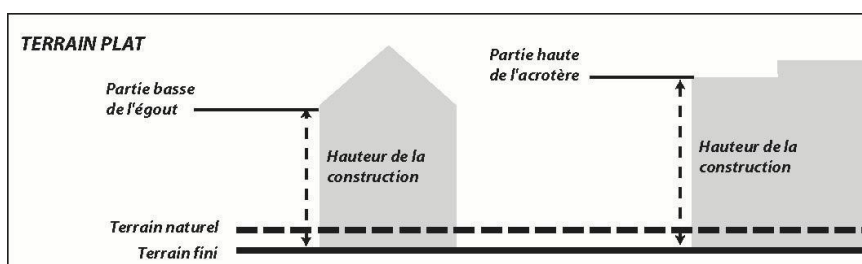
▪ Hauteur

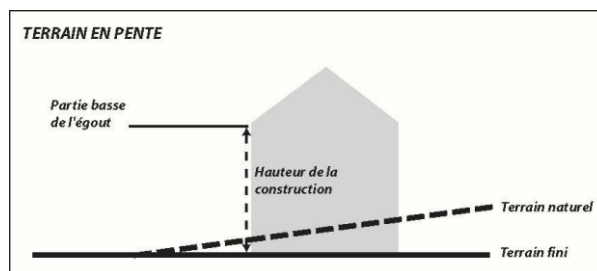
La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- ⌘ la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)
- ⌘ la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.





▪ Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

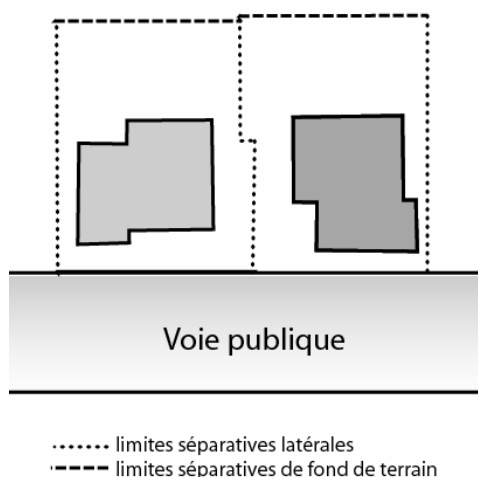
L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

▪ Liaisons douces ou cheminements doux

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

▪ Limites séparatives

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



▪ Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

▪ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

▪ Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

▪ Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler.

▪ Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

▪ Sinistre

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

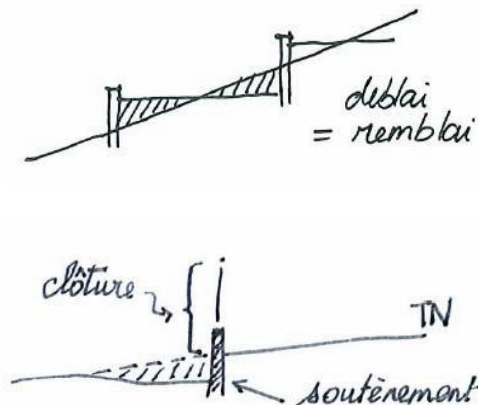
▪ Soutènement (murs, enrochements, talus...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public



▪ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

↳ des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès

l'ouverture de l'enquête préalable,

- ℵ des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- ℵ des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,
- ℵ ...

▪ Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

▪ Terrain naturel

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

▪ Toiture-terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune d'Isle et Bardais.

Chapitre 2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Section 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

Article L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13 [opération d'intérêt national], L. 153-11 [élaboration ou révision d'un P.L.U.], L. 311-2 [zone d'aménagement concerté] et L. 313-2 [élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde] du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement [création d'un parc national].

Il peut également être sursis à statuer [selon les modalités précisées aux alinéas 7 à 9 de l'article L.424-1] :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou une opération d'aménagement, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Article L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 153-11 (2ème alinéa): A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L. 311-2 : A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

Article L. 313-2 (2ème alinéa): A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1.

Article L. 331-6 : A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article L. 331-7, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité.

Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Section II. Sursis à statuer :

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

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

Article R. 111-26 [environnement]: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 [intégration paysagère]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Section III. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un projet est concerné par une servitude, le pétitionnaire doit obligatoirement consulter le gestionnaire de la servitude en question.

Section IV. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- ✎ aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- ✎ au règlement sanitaire départemental ;
- ✎ aux règlements :
 - α du service public d'assainissement non collectif
 - α du service public de l'eau.
- ✎ aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelées ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Section V. Servitude de restriction

Article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

«Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.».

Chapitre 3. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

Section I. Les zones urbaines (U)

Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont déclinées en 2 types qui répondent à des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

∂ ZONE UA :

La zone U correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg d'Isle, le bourg de Bardais, les hameaux de Bouis, les Tardes et les Chamigoux), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.

∂ ZONE UE :

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Section II. Les zones à urbaniser (AU)

∂ ZONE 1AU :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Il s'agit de zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec

toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur les hameaux de Bouis, des Chamignoux et sur le bourg.

Section III. Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

∂ ZONE A :

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole.

Section IV. Les zones naturelles et forestières (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels :

∂ ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Chapitre 4. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

Section I. Adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Section II. Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes :

Est admise dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- **la reconstruction à l'identique des constructions détruites** ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Section III. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- ✂ l'édification des clôtures, conformément à l'article L421-4 du code de l'urbanisme, et à la délibération du Conseil Municipal ;
- ✂ les démolitions :
 - α conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, notamment toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ;
 - α conformément à l'article R.421-28 c du code de l'urbanisme, les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune (le bourg d'Isle, le bourg de Bardais, les hameaux de Bouis, les Tardes et les Chamigoux), à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes.

Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ Industrie
- ✂ Exploitation agricole ou forestière
- ✂ Entrepôt
- ✂ Le camping
- ✂ Les parcs d'attractions
- ✂ Le stationnement de caravanes
- ✂ Les carrières

ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ Les commerces, à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, odeurs, pollutions, etc.) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- ✂ Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - α que leur surface n'excède pas 100m²,
 - α que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ✂ Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- ✂ Les installations de production d'énergie au sol, à condition qu'il s'agisse d'énergie éolienne.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de 2 voies, l'accès ne pourra être autorisé que sur celui qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les accès et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ✂ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- ✂ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ✂ aux usages qu'elles supportent ;
- ✂ aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- ✂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

➤ Eaux usées

- ✂ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- ✂ En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- ✂ Les rejets d'eaux usées dans les réseaux d'eau pluviale sont interdits.

➤ Eaux pluviales

- ✂ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- ✂ En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à

la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- ✂ Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- ✂ Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- ✂ Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- Soit à l'alignement
- Soit dans la continuité du bâti existant
- Soit avec un recul **minimum de 5 mètres**, mesurés à partir du nu de la façade.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Le recul minimum d'un mètre pour les autres constructions ne pose pas de contraintes et permet une liberté dans l'aménagement. De plus, nous sommes dans un milieu rural où les constructions déjà présentes ne sont pas toutes alignées sur par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions doit se faire à **au moins 15 mètres** des berges des ruisseaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant une distance de **3 mètres minimum** mesurée à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, aux abris de jardins et aux autres constructions.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- ℵ la **partie basse de l'égout de toiture** pour les toitures traditionnelles des habitations
- ℵ la **partie haute de l'acrotère**, dans le cas d'une toiture-terrasse.
- ℵ **à son point le plus haut** pour les annexes

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte.

La hauteur maximale de la construction principale **est limitée à 6 mètres**.

La hauteur des annexes **est limitée à 6 mètres** à son point le plus haut.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site. Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierre en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- ✎ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passés de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les fermetures des baies seront assurées par des volets pleins à double-lame, cadre et panneaux persiennés, par des volets à panneaux pleins de type dauphinois, qui seront préférés aux persiennes développantes, aux volets brisés ou roulants. Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

IV. Toitures et couverture

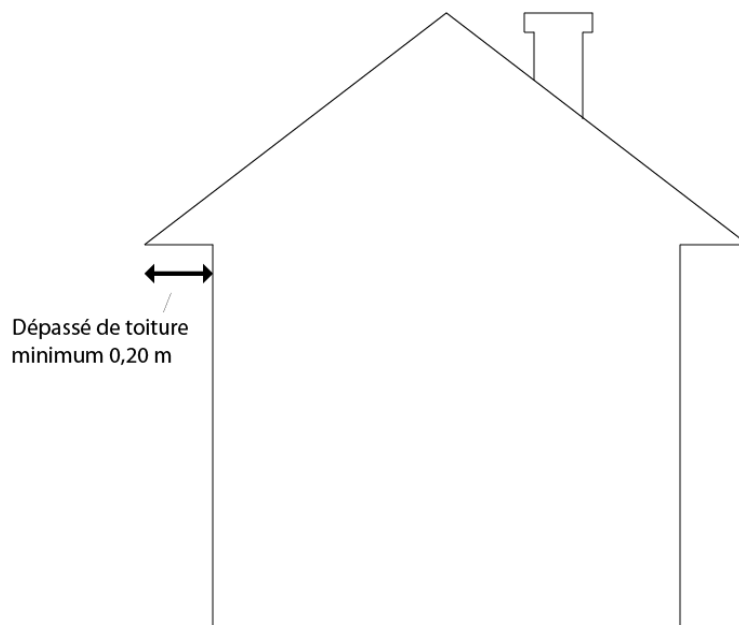
➤ Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir **deux ou quatre pans**.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

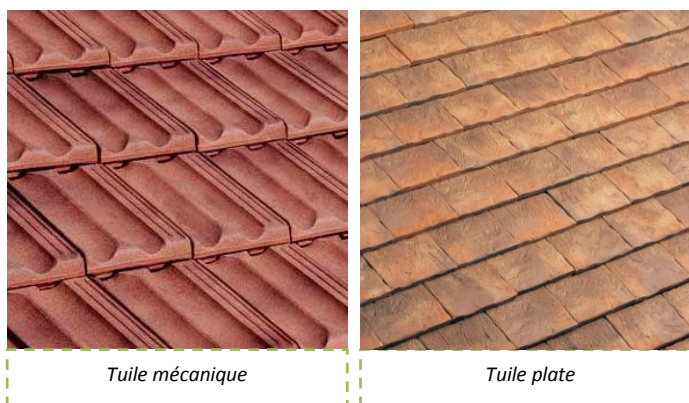
Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 30% et 45% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,20 mètre.



Les prolongements de toitures existantes doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture actuelle, respectant le même pourcentage de pente et couverts des mêmes types de tuiles.

➤ *Couverture*

Les couvertures seront réalisées en tuiles à emboîtement (dite "mécanique") ou plate, de couleur rouge vieillie ou nuancée. Les tuiles présenteront les mêmes caractéristiques que les tuiles anciennes (aspect, couleur, vieillissement...).



V. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants, etc. ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

VI. Les clôtures

➤ Les clôtures nouvelles

Les clôtures peuvent être soit :

- Constituées d'un mur plein surmonté ou non de lisse
- Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

➤ Clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

➤ Sont interdites :

- α les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- α l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

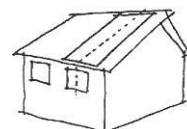
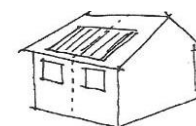
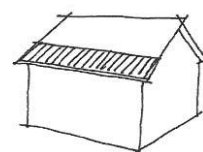
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

➤ Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- ✎ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
 - ✎ Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
 - ✎ Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.
- Éolienne domestique :



L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions.



VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE UA12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les opérations à destination **d'habitat**, il est exigé 1 place minimum par logement.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées. La haie située au nord de Chamignoux au bas de la parcelle AA 20 devra être conservée.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation **devront** prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ L'exploitation agricole ou forestière,
- ✂ L'hébergement hôtelier
- ✂ Le camping et le stationnement de caravanes
- ✂ Les carrières.

ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ Les constructions à vocation d'habitation, à condition que l'activité justifie la présence du lieu de résidence de l'entrepreneur sur ces lieux tel que le gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. L'emprise au sol du logement ne doit pas être supérieure à la surface réservée à l'activité.
- ✂ Les bureaux, à condition qu'ils soient liés aux activités de la zone
- ✂ Les installations classées pour la protection de l'environnement, en accord avec la vocation de la zone
- ✂ Les installations de production d'énergie au sol, à condition qu'il s'agisse d'énergie éolienne.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes

cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ✂ aux usages qu'elles supportent ;
- ✂ aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- ✂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

Eaux usées

- ✂ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ✂ Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- ✂ Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Rejets industriels

- ✂ Tout rejet d'effluents industriel relevant de la législation sur les installations classées doit faire l'objet d'un traitement préalable approprié avant le déversement dans le réseau public d'assainissement. Par ailleurs, une convention particulière entre le pétitionnaire et le gestionnaire du réseau devra être établie.
- ✂ Si le réseau public d'assainissement n'existe pas, les effluents industriels devront subir un prétraitement et un traitement conforme à la législation en vigueur. Le pétitionnaire devra se mettre en relation avec le SPANC afin de déterminer ce système de traitement.

Eaux pluviales

- ✂ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- ✂ En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- ✂ Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- ✂ Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire. Pour les terrains concernés par des prescriptions au regard des Plans de Prévention des Risques, des

solutions alternatives pourront être envisagées, après validation des gestionnaires concernés.

- ✎ Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possible et, dans la mesure du possible, enterré.

Les fils électriques emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à **5 mètres minimum** des voies et emprises publiques existantes ou à créer, mesurés à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à **3 mètres minimum** des limites séparatives, mesurés à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquels aucun recul n'est réglementé.

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 %.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif pour lesquels aucune emprise n'est réglementée.

ARTICLE UE10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'au point le plus haut du bâtiment

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

La hauteur **maximale** des constructions est limitée à **12 mètres**.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions

de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des **volumes simples** soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierre en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant.

III. Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

IV. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

V. Les clôtures

Les clôtures nouvelles

La hauteur **maximale** des clôtures est fixée à **2 mètres** sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à ce secteur d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé).

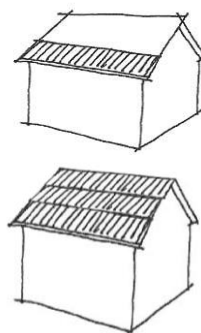
VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Sauf contraintes techniques, plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- ✎ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- ✎ Des panneaux couvrant l'intégralité de la toiture



ARTICLE UE12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les opérations à destination d'**habitat**, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les opérations à destination de **bureau**, il est exigé 2 places maximum par bureau.

Pour les opérations à destination d'**industrie** et d'**artisanat**, il est exigé 1 place maximum tranche de 50m² de Surface de plancher.

Pour les opérations à destination **commerciale**, il est exigé 1 place maximum tranche de 15m² de Surface de vente.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucun nombre de places de stationnement n'est réglementé.

ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces verts si la morphologie du terrain le permet.

Des haies ou bosquets doivent protéger les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celles des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est imposée.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes, sur les hameaux de Bouis, de Chamignoux et sur le Bourg d'Isle et Bardais.

Certains secteurs composants cette zone font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU) :

- Secteur 1AU : Bourg : parcelles A03 834, 835 et 837 : OAP n°4
- Secteur 1AUa : Bouis : parcelles D175 et 177 (portion) : OAP n°1
- Secteur 1AUb : Bouis : parcelle D 449 (portion) : OAP n°2
- Secteur 1AUc : Chamignoux : parcelle AB 26 (portion) : OAP n°3

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

L'aménagement de chaque zone 1AU par tranche est autorisé sous réserve de déboucher sur un aménagement cohérent de la zone, notamment au niveau des modalités d'accès mentionnées dans l'OAP:

- ∂ Le secteur 1AU devra recevoir 2 logements minimum
- ∂ Le secteur 1AUa devra recevoir 4 logements minimum
- ∂ Le secteur 1AUb devra recevoir 2 logements minimum
- ∂ Le secteur 1AUc devra recevoir 5 logements minimum

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ⌘ Industrie
- ⌘ Exploitation agricole ou forestière
- ⌘ Entrepôt
- ⌘ Le camping
- ⌘ Les parcs d'attractions
- ⌘ Le stationnement de caravanes
- ⌘ Les installations de production d'énergie au sol (sauf en ce qui concerne les éoliennes)
- ⌘ Les carrières.

ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ⌘ Les commerces, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 75m² de surface de vente et à condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, odeurs, pollutions, etc.) les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- ⌘ Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - α que leur surface n'excède pas 100m²,
 - α que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

α que les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet soient admis dans cette zone.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Les accès devront respecter les principes affichés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU) (accès communs, etc.).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de 2 voies, l'accès ne pourra être autorisé que sur celui qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ℵ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- ℵ Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ℵ aux usages qu'elles supportent ;
- ℵ aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- ℵ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

➤ Eaux usées

- ℵ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- ℵ En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.
- ℵ Les rejets d'eaux usées dans les réseaux d'eau pluviale sont interdits.

➤ **Eaux pluviales**

- ⌘ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- ⌘ En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.
- ⌘ Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- ⌘ Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- ⌘ Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

ARTICLE 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul **minimum de 5 mètres**, mesurés à partir du nu de la façade.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul **minimum de 1 mètre**.

L'implantation des constructions doit se faire à **au moins 15 mètres** des berges des ruisseaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant une distance de **3 mètres minimum** mesuré à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, aux abris de jardins et aux autres constructions.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- ✧ *la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles des habitations*
- ✧ *la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.*
- ✧ *à son point le plus haut pour les annexes*

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte.

La hauteur maximale de la construction principale **est limitée à 6 mètres**.

La hauteur des annexes **est limitée à 6 mètres** à son point le plus haut.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierre en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- ✎ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passés de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les fermetures des baies seront assurées par des volets pleins à double-lame, cadre et panneaux persiennés, par des volets à panneaux pleins de type dauphinois, qui seront préférés aux persiennes développantes, aux volets brisés ou roulants. Les volets devront respecter les dispositions d'origine des occultations de l'immeuble. Les volets seront assortis aux menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

IV. Toitures et couverture

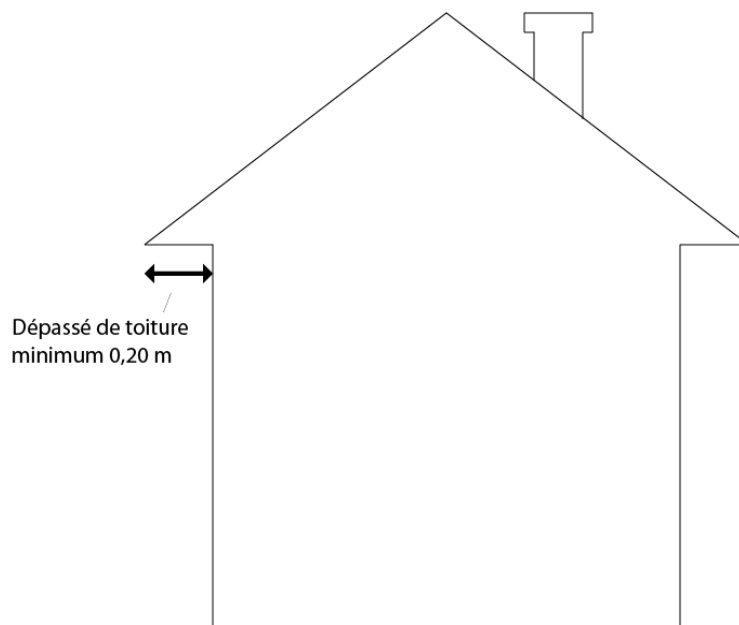
➤ Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir **deux ou quatre pans**.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 30% et 45% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,20 mètre.



Les prolongements de toitures existantes doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture actuelle, respectant le même pourcentage de pente et couverts des mêmes types de tuiles.

➤ Couverture

Les couvertures seront réalisées en tuiles à emboîtement (dite "mécanique") ou plate, de couleur rouge vieillie ou nuancée. Les tuiles présenteront les mêmes caractéristiques que les tuiles anciennes (aspect, couleur, vieillissement...).



Tuile mécanique



Tuile plate

V. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants, etc. ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

VI. Les clôtures

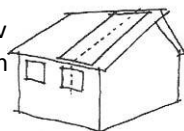
➤ Les clôtures nouvelles

Les clôtures peuvent être soit :

- Constituées d'un mur plein surmonté ou non de lisse
- Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ou de circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité.



➤ Clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

➤ Sont interdites :

- α les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- α l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

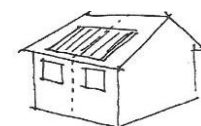
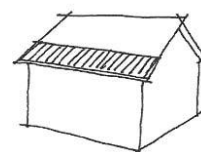
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

➤ Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- ⌘ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- ⌘ Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- ⌘ Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



➤ Éolienne domestique :

L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions.



VIII. Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les opérations à destination **d'habitat**, il est exigé 1 place minimum par logement.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

Le secteur 1AUc devra comporter une bande d'espaces verts de 10 mètres de large le long du chemin vicinal.

Les haies au bord du chemin vicinal ordinaire de Cerilly devront être maintenues ou reconstituées, tout en se laissant la possibilité d'ouvrir des accès sur la voie vicinale.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquels aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation **devront** prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole, ainsi que les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

En application du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations suivantes :

- ✂ Hébergement hôtelier ;
- ✂ Bureaux ;
- ✂ Commerce ;
- ✂ Artisanat ;
- ✂ Industrie ;
- ✂ Entrepôt.

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

- ✂ Le stationnement de caravanes ;
- ✂ Les aires réservées aux gens du voyage ;
- ✂ Les installations de production d'énergie au sol ;
- ✂ Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises constructions ayant la destination suivante :

- ✂ Habitation, à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole ou à l'accueil de population médicalisée ;

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, à condition d'être situées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la maison d'habitation, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par annexe, dans la limite de 2 annexes maximum par habitation, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✂ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que ces extensions restent limitées à un maximum de 40 % de la surface de plancher de l'habitation existante, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✂ Les changements de destination des bâtiments agricoles, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile, et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

NB : la destination "exploitation agricole", qui est autorisée sans condition (puisque non citée dans l'article 1, ni dans l'article 2) fait également référence aux activités annexes à l'exploitation (ex : camping à la ferme).

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ℵ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- ℵ Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Assainissement

- ℵ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe
- ℵ Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.
- ℵ En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

II. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres des berges des ruisseaux.

Les constructions à usage d'habitation :

Sur les voies communales et chemins ruraux, la façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- ⌘ Soit à l'alignement
- ⌘ Soit avec un recul maximum de 5 mètres, mesuré à partir du nu de la façade.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- ⌘ soit à l'alignement
- ⌘ soit avec un recul minimum 1 mètre

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquelles il n'y a pas de recul minimum.

Les constructions à usage agricole

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la voirie départementale et de 5 mètres par rapport à la voirie communale et aux chemins ruraux, mesuré à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'y a pas de recul minimum.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec une distance minimum de recul équivalente à sa hauteur (mesurée du sol naturel au point le plus haut du bâtiment), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquelles il n'y a pas de recul minimum.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation devront être implantées dans un rayon maximum de 35 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.

ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 40 % de plus que la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- ℵ la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures des maisons d'habitations*
- ℵ la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.*
- ℵ le point le plus haut pour les constructions agricoles*

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

La hauteur maximale des constructions d'habitation et des annexes à la construction d'habitation est limitée à 6 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'exploitation est limitée à 12 mètres hors construction spécifique (silo, etc.) pour lesquels il n'y a pas de hauteur maximale. Elle est portée à 4 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitat et à 3,50m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'y a pas de hauteur maximum.

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions

1 - Maisons d'habitation

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des **volumes simples** soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sont interdits l'usage de la tôle ondulée galvanisée, plaques amiante-ciment, les imitations de matériaux (fausses briques...), les agglomérés non enduits et les façades lisses n'utilisant qu'un seul matériau monochrome, sauf en cas de murs rideaux.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Tout enrochement par des blocs de pierre en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- ✘ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant.

Les encadrements de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les encorbellements, passés de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.

IV. Toitures et couverture

➤ Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 30% et 55% et la dépassée de toiture ne devra pas être inférieure à 0,20 mètre sauf dans les cas de construction sur limite séparative ou contemporaine.

➤ Couverture

Les couvertures des bâtiments d'habitation seront de couleur rouge vieillie, nuancée ou brune. En cas de pose de panneaux solaires et sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site, une couleur grise pourra être envisagée, en cohérence avec la couleur de la couverture de certains bâtiments agricoles qui sont également dans les gris.

IV. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés de telle façon qu'ils ne seront pas visibles du domaine public, de préférence caché par une haie d'arbustes.

V. Les clôtures

➤ Les clôtures nouvelles

Les clôtures peuvent être soit :

- Constituées d'un mur plein surmonté ou non d'un dispositif de protection
- Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage

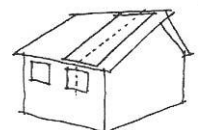
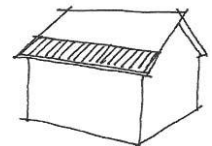
VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- ⌘ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
 - ⌘ Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.
 - ⌘ Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Éolienne domestique :



L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions.



2 - Bâtiments agricoles

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale.

Toutefois, une architecture contemporaine dérogeant aux dispositions suivantes, est autorisée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux.

Les toitures-terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures.

Les couleurs seront en harmonie avec la façade et le site.

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité.

Les bardages bois devront être laissés naturels, peints ou traités.

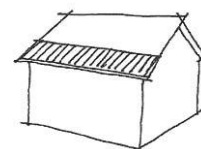
Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sauf en cas d'impossibilité technique, deux possibilités peuvent être envisagées :

- ✎ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- ✎ Des panneaux couvrant l'intégralité de la toiture (cette disposition sera privilégiée en ce qui concerne les bâtiments à usage agricole)



ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle contient un secteur **Nt** autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités touristiques

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

En application du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé ou une servitude.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- ✂ Bureaux ;
- ✂ Commerce ;
- ✂ Artisanat ;
- ✂ Industrie ;
- ✂ Entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✂ Les installations classées ;
- ✂ Les installations de production d'énergie au sol ;
- ✂ Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises constructions ayant la destination suivante :

- ✂ Hébergement hôtelier, à condition d'être en secteur Nt ;
- ✂ Exploitation agricole non forestière, à condition de ne concerner que le volet exploitation forestière et d'être en zone N stricte.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- ✂ La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, à condition d'être situées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la maison d'habitation, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par annexe, dans la limite de 2 annexes maximum par habitation, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ✂ Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que ces extensions restent limitées à un maximum de 40 % de la surface de plancher de l'habitation existante, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✂ Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces et milieux naturels, ceux nécessaires à des activités de loisirs, cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- ✂ Les installations liées et nécessaires au tourisme (piscine, terrains de jeux, etc.), à condition d'être en secteur Nt et de ne pas créer de capacité supplémentaire dans le camping ;
- ✂ Le remplacement et la réhabilitation des infrastructures d'accueil touristique existantes (mobile-homes, caravanes et bungalow), à condition d'être en secteur Nt et de ne pas créer de capacité d'accueil supplémentaire ;
- ✂ En secteur Nt, les extensions des constructions existantes, à condition d'être dans une limite supérieure de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- ✂ À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc.
- ✂ Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- ✂ aux usages qu'elles supportent ;
- ✂ aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- ✂ au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II. Assainissement

➤ **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome.

➤ **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.

Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

IV. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade ou le pignon des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité doit être implanté :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul **minimum de 5 mètres**, mesuré à partir du nu de façade.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul **minimum de 1 mètre**.

L'implantation des constructions doit se faire à **au moins 15 mètres** des rives des points d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant une distance de **3 mètres minimum**, mesuré à partir du nu de façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, aux abris de jardins et aux autres constructions.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitations devront être implantées dans un rayon maximum de 35 mètres autour du bâtiment d'habitation existant.

ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 40 % de plus que la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 20 % de plus que la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'à :

- ℵ la partie basse de l'égout de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)
- ℵ la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Dans le cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

La hauteur **maximale** des constructions est limitée à **6 mètres ou sera égale à la hauteur du bâtiment d'origine**, sauf en secteur Nt où la hauteur **maximale** des constructions est portée à **9 mètres**.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourrait être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierre en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

II. Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions en bois sont autorisées.

Sont interdits :

- ℵ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, etc., sauf en ce qui concerne le bois

Les murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

III. Les ouvertures et menuiseries

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

IV. Toitures et couverture

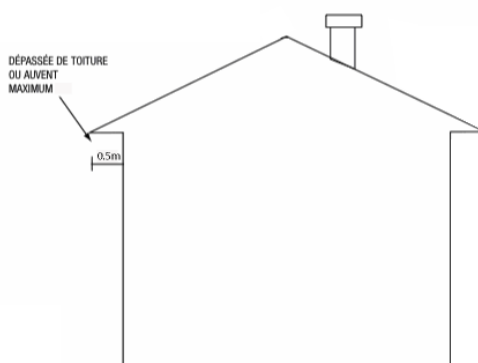
➤ Toiture

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir **deux ou quatre pans**. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes.

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 30% et 45%.



Les prolongements de toitures existantes doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture actuelle, respectant le même pourcentage de pente et couverts des mêmes types de tuiles.

➤ Couverture

Les couvertures pour les habitations (extensions) seront réalisées en tuiles à emboîtement (dite "mécanique") ou plate, de couleur rouge vieillie ou nuancée. Les tuiles présenteront les mêmes caractéristiques que les tuiles anciennes (aspect, couleur, vieillissement...).



Tuile mécanique



Tuile plate

V. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants, etc. ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des

corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

VI. Les clôtures

➤ Les clôtures nouvelles

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel.

Les clôtures peuvent être soit :

- Constituées d'un mur plein surmonté ou non de lisse
- Constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

➤ Clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

➤ Sont interdites :

- α les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- α l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

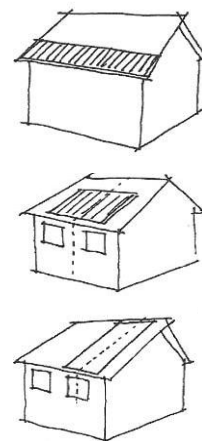
VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

➤ Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- ✂ Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.
- ✂ Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- ✂ Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.
- Éolienne domestique :



L'installation des éoliennes domestiques est interdite sur les toits des constructions.



ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En **secteur Nt**, les stationnements devront être réalisés sur des aires aménagées perméables à l'eau.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

En secteur Nt, il est demandé :

- ✂ 50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces verts.
- ✂ Que les surfaces non construites (en dehors du stationnement et des voies) soient plantées et / ou engazonnées.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

Section III. Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Section IV. Critères environnementaux

ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation **pourront** prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.