

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE CHATEAUMEILLANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT D'URBANISME

Dossier d'approbation



Patrick **BOURCIER**
ingénieur urbaniste

Date d'édition du dossier :
novembre 2017

Modifications :

4

2017

Elaboration prescrite le 5 mai 2008.

Nouveau PADD et scénario d'aménagement débattus et approuvés le 5 octobre 2015.

Projet arrêté en date du 6 juin 2016.

Enquête publique du 7 juin au 7 juillet 2017 (enquête publique commune PLU et SDA : plan local d'urbanisme et schéma directeur d'assainissement)

APPROUVÉ en date du

MODIFIÉ à la demande du contrôle de légalité en date du

SOMMAIRE

<u>Titre 1 : Dispositions générales</u>	p 4
<u>Titre 2 :</u>	p 16
UA : zone urbaine du centre ancien très dense	p 17
UB : zone urbaine périphérique du centre ancien	p 26
UC : zone urbaine d'extension de la ville à destination d'habitat	p 35
UE : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités	p 44
Uh : zone de hameau	p 50
<u>Titre 3 :</u>	p 59
1AU : zone à urbaniser en priorité	p 60
1AUt : zone à urbaniser à dominante d'habitat touristique	
1AUE : zone à urbaniser en priorité pour des activités	p 68
1AUEc : zone d'extension de la carrière	
2AU : zone à urbaniser pour l'habitat après modification ou révision du P.L.U.	p 74
2AUs : zone à urbaniser pour l'habitat social groupé après modification ou révision du P.L.U.	
2AUE : zone à urbaniser pour les activités après modification ou révision du P.L.U.	p 77
A : zone agricole	p 80
Azh : zone humide en zone agricole	
Av : zone d'implantation des gens du voyage	
AE : activités existantes en zone agricole	
N : zone naturelle et forestière à protéger	p 89
Nj : zone de jardins à protéger	
Nzh : zone humide en zone naturelle	
NL : zone naturelle réservée aux activités de loisirs et sportives en plein air	
NE : activités existantes en zone naturelle	
<u>Annexes opposables</u>	p 97
1. Document d'encadrement des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme	p 98
2. Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone	p 114
<u>Annexes informatives - recommandations</u>	p 115
3. Extrait du DICOBAT - planche Lucarnes	p 117
4. Fiches « Eaux pluviales »	p 118
Fiches techniques	p 120

TITRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHATEAUMEILLANT.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-30 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex articles R.111-1 à R.111-24) à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-26 et R.111-27 nouvelle codification (ex articles R.111-15 et R.111-21 pour les deux derniers) qui demeurent applicables :

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

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

R 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou de la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

R 111-26 (ex R 111-15) : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R 111-27 (ex R 111-21) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N) :

- les zones urbaines « zones U » (UA, UB, UC, UE et Uh) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- les zones à urbaniser « zones AU » (1AU, 2AU, 1AUE et 2AUE) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en priorité ou dans le cadre d'une modification ou révision du document d'urbanisme. La zone 1AUt définit une zone spécifique pour un type d'occupation (*habitat à dominante touristique*). La zone 2AUt définit la zone à urbaniser à long terme pour l'habitat social groupé. Les zones 1AUEc définit le secteur d'extension de la carrière.
*« 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 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »
(extrait de l'article R 151-20 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme : ex R.123-6)
- les zones agricoles « zones A » (A, Azh, AE et Av) : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A, les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées. Les zones Azh (*zone humide*) , AE (*activités existantes en zone agricole*) et Av (*gens du voyage*) définissent des zones spécifiques à protéger ou pour un type d'occupation.
- les zones naturelles et forestières « zones N » (N, NL, NE et Nzh): secteurs, 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. Les zones NL (*loisirs*) , NE (*activités existantes en zone naturelle*) et Nzh (*zone humide*) définissent des zones spécifiques à protéger ou pour un type d'occupation.

Les secteurs AE (*activités en secteur agricole*) et NE (*activités en secteur naturel*) constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définies aux articles L 151-11, 12 et 13 nouvelle codification du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (1AU et 2AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le plan de zonage ne comporte pas de terrains inscrits comme espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L 111-3 (*ex L.130-1*) et suivants et R 421-23 (*ex R.130-1*) et suivants du Code de l'Urbanisme. L'avis de la Chambre d'Agriculture du CHER en date du 5 juin 2014 stipule : « Si les bois disposent de plans de gestion, ils sont déjà soumis à une réglementation quant à la gestion de ces espaces et leur utilisation productive. Les classer en EBC revient à empêcher les propriétaires forestiers de les travailler. Le classement en zone N dite naturelle suffit à les protéger, tout en assurant le travail des forestiers professionnels. »

En conclusion du même avis, il est demandé à la collectivité de « retravailler les secteurs où les EBC ... ont un réel intérêt et laisser les autres bois en zone N, suffisante pour en assurer leur protection. »

Après examen des bois et constat de l'existence de plans de gestion, il est décidé de classer la grande majorité des bois en zone naturelle N sans inscription comme espaces boisés classés.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 151-4-1 et L 151-2 nouvelle codification du code de l'urbanisme : *ex L 123-1 et L.123-17*).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

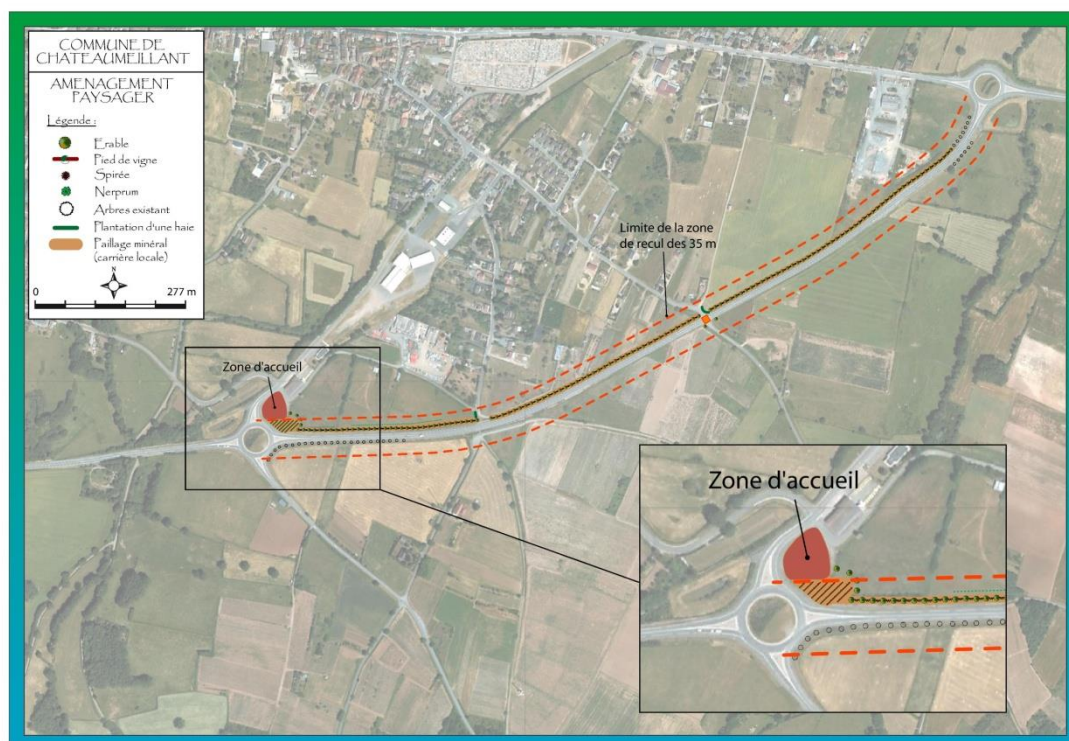
Conformément aux dispositions de l'article L 151-1 et suivants nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (*ex L 123-1*), les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : ETUDE D'ENTREE DE VILLE AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme (*L 111.6 et suivants en nouvelle codification du code de l'urbanisme*)

Conformément aux dispositions de la loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005, reprises et précisées dans l'article L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme (*L 111.6 et suivants en nouvelle codification du code de l'urbanisme*), une étude d'entrée de ville le long de la RD 943 (rocade de contournement) a été menée en juillet 2010 et approuvée par la collectivité. Elle est annexée au document d'urbanisme et le secteur concerné est constitué des zones UE, 1AUE et 2AUE à proximité de la dite rocade (RD 943) entre le giratoire avec la RD 3 (avenue de la Gare) et le giratoire avec le RD 943 e (route de Culan).

La zone non aedificandi est réduite de 75 m à 35 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

(schéma sur page suivante)



ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Rappel concernant les clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les zones U, Uh, Ah et Nh.

2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 8 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

3° Application de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex 123-1-5-7°):

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme : ex 123-1-5-7°) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- En application de l'article R. 421-28 (codification inchangée) du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en deux catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L 113-1 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L. 130-1),
- les bosquets, boqueteaux et les haies bocagères à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L123-1-5-7°),

Les prescriptions qui se rapportent aux haies bocagères à protéger figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Haies bocagères 	Plantées en limite de propriété, elles structurent le paysage et délimitent le parcellaire agricole. enjeu paysager structurant les haies sont un refuge pour la faune et la flore. Elles jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité en assurant des corridors verts pour beaucoup d'espèces. Elles ont de plus une importance géologique par le maintien des terres et limitent le ravinement. Leur conservation est indispensable. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres d'essence locale et adaptés au terrain.

4° Application de l'article R.1321-57 du Code de la Santé Publique :

Concernant les possibilités d'utilisation des eaux pluviales de toiture collectées pour des usages intérieurs (toilettes), il convient de respecter la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article précité).

5° Nota :

La Direction de l'Inventaire du Patrimoine (DIP) a dressé l'inventaire du patrimoine bâti et Mobilier, notamment sur la commune de Châteaumeillant. Les dossiers de leurs études sont téléchargeables sur le site : « [http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine /](http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/) »

ARTICLE 7 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Article R111-4 du Code de l'urbanisme (déjà évoqué à l'article 2 du présent règlement)

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (journal officiel du 6 janvier 2007).

« 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. »

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

ARTICLE 8 : LOTISSEMENTS APPROUVÉS DEPUIS PLUS DE 10 ANS

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du P.L.U. approuvé.

ARTICLE 9 : ANNEXES OPPOSABLES ET INFORMATIVES

- **Annexes opposables** relative à l'application de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) « Protection bâtie »
 - 1. Document d'encadrement des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°)
 - 2. Nuancier de couleurs annexe applicable dans l'article 11 de chacune des zones, à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°)

- **Annexes informatives - recommandations :**

- 3. Forme de lucarnes (annexe applicables dans l'article 11 de chacune des zones, à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°)
- 4. Eaux pluviales : annexe applicable dans l'article 4 de chacune des zones

ARTICLE 10 : LEXIQUE

Abords : parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Accès : espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Adjonctions ou Affouillement : action de surélever ou de creuser le sol.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Baie : toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bardage : revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Bâtiments annexes : désignent des constructions liées à une habitation et situées sur la même unité foncière que celle-ci (garage, atelier, buanderie, locaux techniques, ...)

Camping (HLL : habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes) : établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules (article R110-2 du code de la route).

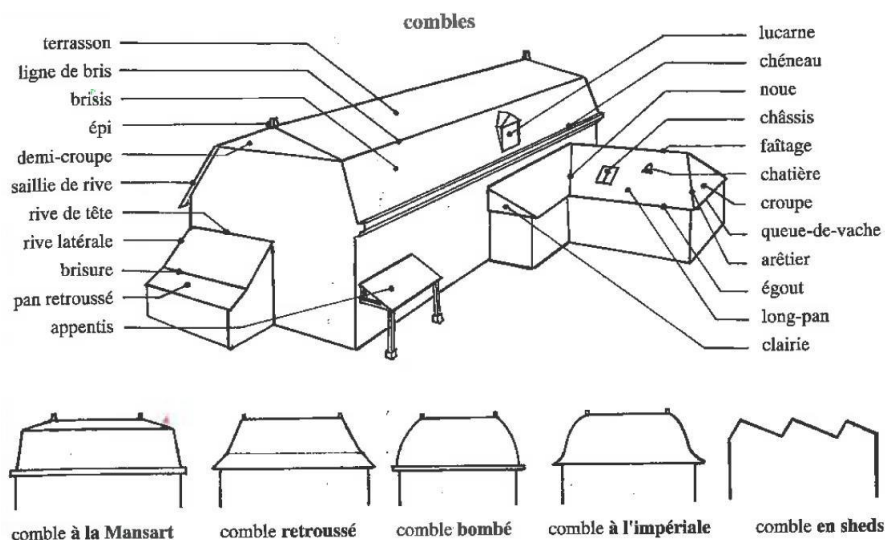
Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

Clôture : élément physique servant à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Combles : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



Composteur collectif : mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

Construction : tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

Construction principale : peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Eaux pluviales : voir *fiche technique annexe n°5 du présent règlement d'urbanisme*.

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code l'urbanisme).

Emprises publiques : tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

Enduit : mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Exhaussement : élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Habitat collectif : forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

Houppier : cime d'un arbre qui a été ébranché, à laquelle on n'a laissé qu'un bouquet de tiges.

Impasse : voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Limites séparatives / limites parcellaires : limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

Lotissement / opération groupée : ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

Niveau : étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

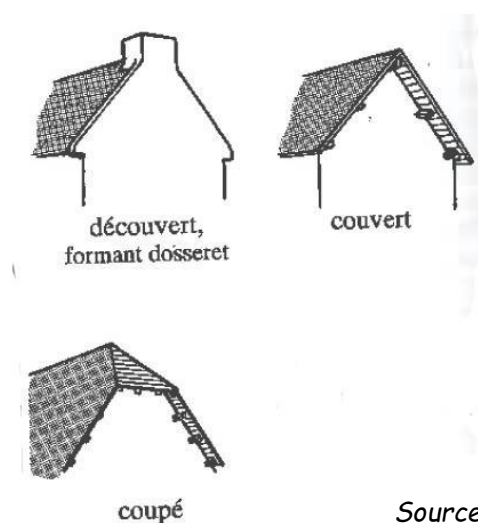
Opération d'aménagement d'ensemble : opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

Ouvrages techniques : éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

Pergolas : construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : partie du mur triangulaire délimitée par les toitures



Source : Dicobat

Plancher : paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Préau : partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

Recul : distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Retrait : distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de

parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Servitudes : en dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Sous-sol : étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergolas ou un préau.

Terrain ou unité foncière : ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie / Voirie de circulation : subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route. Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

NOTA

Chaque chapitre des titres II et III
comporte 15 articles traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

SECTION 3 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE 2

ZONE UA

La **zone UA** est la partie urbaine centrale correspondant au centre ancien de la ville de Châteaumeillant sur le territoire communal de CHATEAUMEILLANT qui est caractérisée par une urbanisation dense à dominante d'habitat avec présence de commerces, de services, d'activités et d'équipements.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes hormis les stationnements propres ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), toute démolition est interdite sans autorisation de la commune.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) , se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 4 mètres,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en réseaux secs

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement en eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture et l'utilisation pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.

- **Dans les autres cas :**
 - l'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte ;

- toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 3.00 m) :
 - afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
- les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.
- dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Dans les autres cas :**
 - les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.
 - tout retrait de la limite séparative est lié à la réalisation d'un porche couvert.
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un maximum de 3 mètres, pour tout point de la construction.
 - dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEURS

- Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) aucune modification de hauteur n'est autorisée.

- **Dans les autres cas :**
 - la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, doit s'harmoniser avec les constructions voisines de part et d'autre, sans excéder en hauteur la maison voisine la plus haute ;
 - les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs voisines existantes peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
 - sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document sauf les RAL 6009 et 6011, respectivement vert sapin et vert réséda.
- **Des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
- L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- la suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- la suppression ou le fait de masquer des modénatures et décors existants (*en vue de réaliser des économies d'énergie, les demandes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de bardage ne suppriment pas mais viennent masquer ces éléments architecturaux*) ;
- la suppression des volets battants ;
- les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- les volets roulants avec caissons ou tabliers apparents depuis l'extérieur ; (*ce système*

d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien)

- les menuiseries en plastique ou en PVC sur le bâti traditionnel ; *(ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien)*
- les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire visibles depuis le domaine public ou qui ne sont pas encastrés dans le plan de la toiture et qui ne présentent pas d'intégration architecturale au bâti *(l'installation de dispositifs solaires visible depuis la rue ou sans intégration architecturale peut amener, à terme, à une perte de cohérence visuelle du paysage ou du noyau urbain) ;*
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- les enduits non respirants sur les maçonneries traditionnelles ; *(ces matériaux sont inadaptés sur le bâti ancien et en centre ancien)*
- la mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux.
- les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

et sont conseillées :

- les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Bâtiments d'activités , sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :

Sur limites séparatives :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique ou privée :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

sont interdits :

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés.
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas ».

sont interdits :

- les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

sont préconisées :

- les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, à l'exclusion du blanc pur. *(le blanc pur fait partie des teintes agressives visuellement qu'il convient d'écartier)*

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;
- en cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.
- stationnement vélos :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m² par logement,

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions ;
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - la plantation d'espèces invasives est proscrite à proximité des limites séparatives;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.



ZONE UB

La **zone UB** est la partie urbaine périphérique en développement du centre ancien de la ville de Châteaumeillant sur le territoire communal de CHATEAUMEILLANT qui est caractérisée par une urbanisation relativement dense à dominante d'habitat avec présence de commerces, de services, d'activités et d'équipements.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes hormis les stationnements propres ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), toute démolition est interdite sans autorisation de la commune.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 4 mètres,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en réseaux secs

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement en eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture et l'utilisation pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (*extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique*).

4 - Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.

- **Dans les autres cas :**
 - l'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte, soit en retrait du dit alignement en harmonie avec les constructions voisines, les alignements voisins définissant les limites d'implantation ;

- toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 3.00 m) :
 - afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
- les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.
- dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Dans les autres cas :**
 - les constructions principales doivent être implantées sur l'une ou les limites séparatives latérales.
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un maximum de 3 mètres, pour tout point de la construction.
 - dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS

- Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) aucune modification de hauteur n'est autorisée.

- **Dans les autres cas :**
 - la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, doit s'harmoniser avec les constructions voisines de part et d'autre, sans excéder en hauteur la maison voisine la plus haute et sans hauteur inférieure à la hauteur de la maison voisine la moins haute;
 - les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs voisines existantes peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
 - sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document sauf les RAL 6009 et 6011, respectivement vert sapin et vert réséda.
 - **des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- la suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- la suppression ou le fait de masquer des modénatures et décors existants (*en vue de réaliser des économies d'énergie, les demandes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de bardage ne suppriment pas mais viennent masquer ces éléments architecturaux*);
- la suppression des volets battants ;
- les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;

- les volets roulants avec caissons ou tabliers apparents depuis l'extérieur ; *(ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien)*
 - les menuiseries en plastique ou en PVC sur le bâti traditionnel ; *(ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien)*
 - les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire visibles depuis le domaine public ou qui ne sont pas encastrés dans le plan de la toiture et qui ne présentent pas d'intégration architecturale au bâti *(l'installation de dispositifs solaires visible depuis la rue ou sans intégration architecturale peut amener, à terme, à une perte de cohérence visuelle du paysage ou du noyau urbain) ;*
 - tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
 - les enduits non respirants sur les maçonneries traditionnelles ; *(ces matériaux sont inadaptés sur le bâti ancien et en centre ancien)*
 - la mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux.
 - les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;
 - toutes parties translucides de couverture non pérennes.
- et sont conseillées :**
- les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Bâtiments d'activités , sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :

Sur limites séparatives :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique ou privée :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

sont interdits :

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés.
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas ».

sont interdits :

- les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

sont préconisées :

- les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, à l'exclusion du blanc pur. *(le blanc pur fait partie des teintes agressives visuellement qu'il convient d'écarter)*

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;
- en cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.
- stationnement vélos :
 - pour les bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m² par logement,

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions ;
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - la plantation d'espèces invasives est proscrite à proximité des limites séparatives;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.



ZONE UC

La **zone UC** est la partie urbaine d'extension de la ville de Châteaumeillant à destination d'habitat qui est caractérisée par une urbanisation peu dense à dominante d'habitat avec possibilité de présence de commerces, de services, d'activités et d'équipements.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes hormis les stationnements propres ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), toute démolition est interdite sans autorisation de la commune.
- la démolition des anciennes loges à vignes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 4 mètres,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en réseaux secs

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement en eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture et l'utilisation pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - l'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte, soit en retrait de 5.00 m minimum de l'alignement ou soit en retrait du dit alignement en harmonie avec les constructions voisines, les alignements voisins définissant les limites d'implantation ;

- toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 5.00 m) en fonction de l'implantation des constructions voisines :
 - afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
- les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.
- dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Dans les autres cas :**
 - les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait avec un minimum de 3 mètres de tout point du bâtiment.
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un maximum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.
 - dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS

- **Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) aucune modification de hauteur n'est autorisée.
- **Dans les autres cas :**
 - la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable compté pour 3 mètres de hauteur)

- il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles
- la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
- sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan** de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document sauf les RAL 6009 et 6011, respectivement vert sapin et vert réséda.
 - **des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- les pentes de toit, hors constructions contemporaines précitées, non comprise entre 35° et 50° ;
- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- la suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- la suppression ou le fait de masquer des modénatures et décors existants (*en vue de réaliser des économies d'énergie, les demandes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de bardage ne suppriment pas mais viennent masquer ces éléments architecturaux*) ;
- la suppression des volets battants ;
- les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- les volets roulants avec caissons ou tabliers apparents depuis l'extérieur ; (*ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien*)
- les menuiseries en plastique ou en PVC sur le bâti traditionnel ; (*ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien*)
- les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire visibles depuis le

domaine public ou qui ne sont pas encastrés dans le plan de la toiture et qui ne présentent pas d'intégration architecturale au bâti (*l'installation de dispositifs solaires visible depuis la rue ou sans intégration architecturale peut amener, à terme, à une perte de cohérence visuelle du paysage ou du noyau urbain*) ;

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- les enduits non respirant sur les maçonneries traditionnelles ; (*ces matériaux sont inadaptés sur le bâti ancien et en centre ancien*)
- la mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux.
- les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

et sont conseillées :

- les antennes paraboliques de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Bâtiments d'activités, sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :

Sur limites séparatives :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique ou privée :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales ;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

sont interdits :

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés.
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas » :

sont interdits :

- les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

sont préconisées :

- les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, à l'exclusion du blanc pur. *(le blanc pur fait partie des teintes agressives visuellement qu'il convient d'écarter)*

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- deux places de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur une surface de 25 m² en façade de rue ;

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions ;
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, à l'exclusion de tout résineux ;
 - la plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique :
 - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - l'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UE

La **zone UE** correspond à une zone urbaine réservée à l'accueil d'activités, plusieurs secteurs existent sur la commune, pour les activités existantes qu'elles soient individuelles ou en implantation groupée sur le territoire de la ville de CHATEAUMEILLANT.

Le **sous-secteur UEc** correspond uniquement à l'implantation du site de la carrière existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières sauf pour le secteur UEc ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes ;

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception de la zone UEc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités,
- les constructions à usage commercial ou artisanale,
- les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général.

Dans la zone UEc :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la carrière existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Alimentation en eau potable et réseaux secs

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

- Electricité

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :

- raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
- conçue de façon auto-suffisante, en électricité

- Télécommunication

Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

- Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage des espaces verts, lavage de la voiture...) est obligatoire,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

6 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- sans objet

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

- Les constructions principales doivent s'implanter suivant les règles définies à l'article 5 du titre I « dispositions générales », concernant la RD 943 sur la section de voie précisée suite à l'étude d'entrée de ville en application des dispositions de l'article L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme. (L 111.6 et suivants en nouvelle codification du code de l'urbanisme)
- Pour les autres voies que la RD 943, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5.00 mètres de l'alignement.
- L'implantation de la construction devra permettre d'optimiser la lumière naturelle en fonction de la nature de l'activité.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 9,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités.
- Pour les bâtiments existants, se référer aux dispositions de l'article 6.2 du titre I des « dispositions générales »

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document.

Traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

Abords

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable,
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - la plantation d'espèce invasives est proscrite à proximité des limites séparatives ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE Uh

La **zone Uh** est la partie urbaine de hameaux à destination d'habitat qui est caractérisée par une urbanisation peu dense à dominante d'habitat avec possibilité de présence de commerces, de services, d'activités et d'équipements. Ces secteurs se situent hors agglomération à proximité des zones agricoles ou naturelles et sont normalement desservis et peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Uh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes hormis les stationnements propres ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), toute démolition est interdite sans autorisation de la commune.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Uh, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions particulières :

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.

Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'Urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 4 mètres,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en réseaux secs

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement en eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture et l'utilisation pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (*extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique*).

4 - Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE Uh 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante et se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - l'orientation des constructions principales résultera d'une logique bioclimatique (recherche d'optimisation des apports solaires) ;
 - les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte, soit en retrait de 5.00 m minimum de l'alignement ou soit en retrait du dit alignement en harmonie avec les constructions voisines, les alignements voisins définissant les limites d'implantation ;

- toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (avec un recul inférieur à 5.00 m) en fonction des constructions voisines :
 - afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti proche de l'alignement.
 - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
- les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.
- dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Dans les autres cas :**
 - les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait avec un minimum de 3 mètres de tout point du bâtiment.
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un maximum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.
 - dans le cas de restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens après sinistre, les implantations existantes ou antérieures peuvent être conservées.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEURS

- Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) aucune modification de hauteur n'est autorisée.
- **Dans les autres cas :**
 - la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable compté pour 3 mètres de hauteur)
 - il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.
- sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan** de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
 - pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document sauf les RAL 6009 et 6011, respectivement vert sapin et vert réséda.
 - **des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
 - l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- la suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- la suppression ou le fait de masquer des modénatures et décors existants (*en vue de réaliser des économies d'énergie, les demandes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de bardage ne suppriment pas mais viennent masquer ces éléments architecturaux*) ;
- la suppression des volets battants ;
- les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- les volets roulants avec caissons ou tabliers apparents depuis l'extérieur ; (*ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien*)
- les menuiseries en plastique ou en PVC sur le bâti traditionnel ; (*ce système d'occultation est inadapté sur le bâti ancien et en centre ancien*)

- les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire visibles depuis le domaine public ou qui ne sont pas encastrés dans le plan de la toiture et qui ne présentent pas d'intégration architecturale au bâti (*l'installation de dispositifs solaires visible depuis la rue ou sans intégration architecturale peut amener, à terme, à une perte de cohérence visuelle du paysage ou du noyau urbain*) ;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- les enduits non respirant sur les maçonneries traditionnelles ; (*ces matériaux sont inadaptés sur le bâti ancien et en centre ancien*)
- la mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux.
- les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

et sont conseillées :

- les antennes paraboliques de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Bâtiments d'activités , sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures, forme et matériaux interdits :

Sur limites séparatives :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique ou privée :

- les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

sont interdits :

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés.
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »

sont interdits :

- les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

sont préconisées :

- les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, à l'exclusion du blanc pur. *(le blanc pur fait partie des teintes agressives visuellement qu'il convient d'écarter)*

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- deux places de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur une surface de 25 m² en façade de rue ;

Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace végétalisé en pleine terre.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions ;
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols, à l'exclusion de tout résineux ;
 - la plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.
- Dans le cas d'opération d'ensemble ou de construction publique :
 - les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - l'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE Uh 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

**ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX,INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

TITRE 3

ZONE 1AU

La **zone 1AU** est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle comprend un secteur **1AUt** pour la création d'une opération d'ensemble en habitat à dominante touristique.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) opposable aux tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel et/ou d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les secteurs 1AU et 1AUt sont réservés pour la création d'opération d'ensemble favorisant la mixité des programmes dont un secteur à dominante d'habitat touristique, secteur dénommé 1AUt : ils nécessitent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions à usages commercial artisanal, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les constructions à usage agricole, à but de stockage uniquement et pas d'élevage sont tolérées si l'exploitation dont elles dépendent se trouve à proximité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité),
- les matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage domestique,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général,
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs 1AU et 1AUs.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable et réseaux secs.

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement - eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Assainissement - eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve aérienne ou enterrée, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire.
- Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;
- Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées,
 - avec un retrait de l'alignement compris entre 2,50 et de 5,00 mètres.Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, appentis, pergolas)

- avec un retrait justifié supérieur à 5 mètres, quand l'implantation et l'orientation de la construction à usage d'habitation nécessiteront un tel retrait de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle.
- Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEURS

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 9.00 m au faîtage ou 7,00 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document.

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :

- les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture),
- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze,
- les toitures terrasses non végétalisées,
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu,
- en toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages,
- les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable.

2.2 Bâtiments d'activités, sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- en toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages,
- les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable.

2.3 Clôtures, forme et matériaux, sont interdits :

sur limites séparatives :

- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1.50 m surmontée ou non d'un dispositif à clair voie sans excéder en totalité la hauteur de 2.00 m ;

sur voie publique ou privée :

- les clôtures pleines d'une hauteur supérieure à 1.50 m ;
- les murs bahuts supérieurs à 0.50 m ;
- les grillages non doublés d'une haie vive champêtre d'essences locales ;
- la pose des coffrets de raccordements aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture ou dans l'alignement de la structure de la haie ;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- tous les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

2.4 Abris de jardins et abris à bois, sont interdits :

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun,
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

Sont préconisées :

- les ossatures qui sont constituées d'éléments de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 1 place de stationnement par logement créé en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.
- Stationnement vélo :
 - bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m² par logement,
- Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable,
- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés...),
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions,
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés.
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols,
 - la plantation d'espèce invasive est proscrite à proximité des limites séparatives.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

**ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

**ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
- un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE 1AUE

La zone **1AUE** est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation pour des activités est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) opposable aux tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

Elle comprend un secteur **1AUEc** réservé à l'extension de la carrière existante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières sauf pour le secteur 1AUEc,
- le camping pratiqué isolément, la création de terrains de camping de tous types et les habitations légères de loisirs, camping-cars, caravanes ;
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non.
- la démolition des anciennes loges à vignes.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les secteurs 1AUE sont réservés pour la création d'opération d'ensemble à destination d'activités artisanales ou industrielles : ils nécessitent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUEc est réservé à l'extension de la carrière existante.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions à usage industriel et/ou d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial ou artisanal, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage domestique,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou général,
- les complexes photovoltaïques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
 - la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs 1AU et 1AUs.

ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable et réseaux secs.

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement - eaux usées

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

3 - Assainissement - eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve aérienne ou enterrée, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire.
- Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
 - supérieur à 2 m³ seront enterrées,
 - inférieur à 2 m³ pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.

- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

5 - Éclairage public

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;
- Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées,
 - avec un retrait compris de 5,00 mètres. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, appentis, pergolas)
 - avec un retrait justifié supérieur à 5 mètres, quand l'implantation et l'orientation de la construction à usage d'habitation nécessiteront un tel retrait de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle.
- Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 9,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités ou industriels.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document.

Traitement des façades

Est interdit l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

Abords

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable,
- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés...),
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions,
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés.
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols,
 - la plantation d'espèce invasive est proscrite.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS**ARTICLE 1AUE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sans objet

ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE 2AU

La zone **2AU** est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle comprend un secteur **2AUs** réservé pour la création d'une opération d'ensemble en habitat social groupé.

Elle doit faire l'objet d'une modification du document d'urbanisme pour son ouverture à l'urbanisation et verra, dans ce cadre, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones 2AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé : elles se situent :

- à l'Ouest des Pré Saint Genest et Pré des Courtais, en arrière de la zone bâtie existante.
- au Pré de la ville, en proximité immédiate du bâti pour une zone 2AU et la zone 2AUs aux Terres Chaudes sur la route du Châtelet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de toute nature sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 2AU seuls les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou général sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEURS

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Sans objet.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ZONE 2AUE

La zone **2AUE** est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle doit faire l'objet d'une modification du document d'urbanisme pour son ouverture à l'urbanisation et verra, dans ce cadre, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

La zone 2AUE est réservée pour une implantation prochaine d'activités. Elle se situe sur la route de CULAN, RD 943 e, entre les lieux dits le Tivoli et l'Augère.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AUE, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de toute nature sont interdites.

ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone 2AUE seules les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou général sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 3.00 m.

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 3.00 mètres, pour tout point de la construction.

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEURS

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 12 - STATIONNEMENT

- Sans objet.

ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Sans objet.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°).

Les secteurs Azh sont les secteurs situés en zone humide au sein de la zone agricole suite à l'inventaire des dites zones humides sur le territoire communal.

Les secteurs Av correspondent au secteur agricole où les gens du voyage sont déjà présents et peuvent être autorisés à s'installer de manière sédentaire sur les parties non occupées des zones. On entend par installation sédentaire l'installation de caravanes, d'habitations légères, de sanitaires avec assainissement individuel, ou bâtiments techniques nécessaires à la sédentarisation de la communauté des gens du voyage.

Les secteurs AE correspondent aux activités existantes en zone agricole.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), toute démolition est interdite sans approbation de la commune.

La démolition des anciennes loges à vignes est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- Les annexes (piscines, abris de jardin, ...) aux maisons d'habitation existantes
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole, hors zones inondables et/ou humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou général.
- le stationnement de caravanes ou camping-cars sur le même terrain d'assiette que l'habitation pour un délai de 3 mois : une déclaration préalable est nécessaire pour tout délai supérieur à 3 mois par an ;
- le stationnement temporaire de camping-cars ou de caravanes est autorisé ;
- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (création d'une surface de plancher de moins de 30 % de la surface de plancher existante), des bâtiments existants liés à l'exploitation agricole sous réserve d'être raccordés au réseau public d'eau potable, à condition qu'elles aient pour vocation, dans le prolongement de l'activité agricole :
 - l'hébergement dans le cadre de la diversification agricole (gîte rural, chambre d'hôte ...) et les activités associées,
 - l'habitat individuel privé,
 - des activités compatibles avec les bâtiments existants et les infrastructures les desservant et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens

- les bâtiments annexes, dont les piscines, aux habitations existantes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent ;
- les carrières, mines ou gravières sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au paysage ;
- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Dans les secteurs Azh :

- l'ensemble des occupations et utilisations du sol listé au paragraphe précédent et soumises à conditions particulières sont, en sus, soumises aux dispositions de la loi sur l'eau pour la protection des éléments repérés à l'inventaire des zones humides.

Dans les secteurs Av où les gens du voyage sont déjà présents et autorisés à s'installer de manière sédentaire sur les parties non occupées des zones :

- le camping, les habitations légères de loisirs et les camping-cars ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou général.
- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher), les bâtiments annexes aux habitations existantes.
- les sanitaires avec assainissement individuel,
- les bâtiments techniques nécessaires à la sédentarisation de la communauté des gens du voyage.

Dans les secteurs AE :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur ces secteurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée à la demande de permis de construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont, dans la mesure du possible, enterrés;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

2 - Assainissement

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique).

4 - Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

Dans l'ensemble de la zone A dont les secteurs AE :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un maximum de 3.00 mètres.
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions et, en tout état de cause, à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent.

Dans les secteurs Av:

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un maximum de 3.00 mètres.
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions et, en tout état de cause, à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone A :

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les bâtiments doivent être édifiés en limites séparatives ou en retrait, avec dans ce derniers cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un maximum de 3.00 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, sauf les secteurs AE :

- pour les extensions mesurées aux habitations et bâtiments existants, la surface créée est limitée à 30 % de surface de plancher existante ;
- les bâtiments annexes (dont les piscines) aux habitations existantes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent ;
- les abris de jardin, annexes des constructions, seront d'une surface totale limitée à 25 m² par îlot de propriété, incluant les annexes existantes ;

Pour les secteurs AE : sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone A, dont les secteurs AE, à l'exception du secteur Av :

- la hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole sauf pour les silos ou ouvrages similaires,
 - 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
- il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par :
 - la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
 - le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
 - la mise en place de solutions liées au développement durable.

Dans le secteur Av :

- pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit ;
- les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1. Dispositions générales**

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.

- **Dans les autres cas :**

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 2 du présent document.

Les constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site sont à rechercher.

2. Dispositions particulières

Dans la zone A dont les secteurs AE, à l'exception du secteur Av :

2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas), hors bâtiments d'activités :

sont interdits :

- les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- la mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux ;
- en toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

- la suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- la suppression des volets battants ;
- les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;

et sont conseillées :

- les antennes paraboliques de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

2.2 Bâtiments d'activités :

sont interdits :

- tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- en toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;

2.3 Clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière :

- sans objet ;

2.4 Abris de jardins et abris à bois.

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² de surface de plancher limitées à un par îlot de propriété.

sont interdits :

- les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les exploitations agricoles :

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 place de stationnement par emploi sur une aire pour véhicules légers.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
 - la plantation d'espèce invasive est proscrite.
 -
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE N

La **zone N** est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

Les **secteurs Nzh** sont les secteurs situés en zone humide au sein de la zone naturelle suite à l'inventaire des dites zones humides sur le territoire communal.

Les **secteurs NL** correspondent au secteur naturel de la commune réservés aux activités de loisirs et d'équipements sportifs de plein air, dans le respect du caractère naturel de la zone.

Les **secteurs Nj** correspondent aux jardins de qualité à protéger en intramuros du cœur de ville.

Les **secteurs NE** correspondent aux activités existantes en zone naturelle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors du secteur NL, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

La démolition des anciennes loges à vignes est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N, sauf pour les secteurs Nzh, Nj, NL et NE :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière y compris les constructions liées à l'exploitation de la vigne,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- le stationnement de caravanes ou camping-cars sur le même terrain d'assiette que l'habitation pour un délai de 3 mois : une déclaration préalable est nécessaire pour tout délai supérieur à 3 mois par an ;
- le stationnement temporaire de camping-cars ou de caravanes est autorisé ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone,
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie,
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.
- la restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 30 % de surface de plancher existante), les bâtiments annexes (dont les piscines) aux habitations existantes,
- les bâtiments annexes, dont les piscines, aux habitations existantes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent ;

- dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

Dans les secteurs Nzh :

- aucune occupation et utilisation du sol listé au paragraphe précédent n'est autorisée afin d'assurer la protection des éléments repérés à l'inventaire des zones humides dans le respect des dispositions de la loi sur l'eau.

Dans les secteurs Nj :

- les abris de jardins en bois à condition qu'ils aient une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol en totalité y compris l'existant à la date d'application du présent P.L.U.

Dans le secteur NL :

- les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou général de loisirs et à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- l'aménagement, la restauration, la réhabilitation, l'extension des bâtiments existants pour un usage résidentiel ou touristique sous réserve que leur intérêt architectural ou patrimonial le justifie,
- l'extension ou la création d'annexes accolées ou non des constructions existantes.
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans ce secteur.

Dans les secteurs NE :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur ces secteurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée.
- est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les voies en impasse desservant plus de deux habitations sont interdites ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont, dans la mesure du possible, enterrés;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée, à savoir : les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R 1321-43 du code de la Santé Publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L 1321-7 (*extrait de l'article R1321-57 du code de la Santé Publique*).

4 - Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet.

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

Dans l'ensemble de la zone N dont le secteur NE, à l'exception du secteur Nj et de la zone NL :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un minimum de 2.00 mètres.

Dans les secteurs Nj et NL:

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un maximum de 3.00 mètres.
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°) se reporter à l'annexe 1 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les bâtiments doivent être édifiés en limites séparatives ou en retrait, avec dans ce derniers cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un maximum de 3.00 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, sauf les secteurs NE :

- pour les extensions mesurées aux habitations et bâtiments existants, la surface créée est limitée à 30 % de surface de plancher existante ;
- les bâtiments annexes (dont les piscines) aux habitations existantes seront implantés à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation dont ils dépendent ;
- les abris de jardin, annexes des constructions, seront d'une surface totale limitée à 25 m² par îlot de propriété, incluant les annexes existantes ;

Pour le secteur NE : sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS

Dans l'ensemble de la zone N dont le secteur NE, à l'exception du secteur Nj :

- la hauteur maximale des constructions autorisées mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,
 - 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
- il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par :
 - la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
 - le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
 - la mise en place de solutions liées au développement durable.

Dans les secteurs Nj :

- sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des abris de jardins en bois, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 3.00 m à l'égout du toit ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone N :

1. Dispositions générales

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

2. Dispositions particulières

2.1 Clôtures, forme et matériaux

- Sans objet.

2.2 Abris de jardins, abris à bois.

On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol y compris l'existant sur la même propriété.

sont interdites :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable,
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant,
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Favoriser la biodiversité :
 - chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols,
 - la plantation d'espèce invasives est proscrite,
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L 151-19 nouvelle codification du Code de l'Urbanisme (ex L.123-1-5-7°), se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 6, point 3.

SECTION 3 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Sans objet.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Sans objet.

ANNEXES OPPOSABLES

ANNEXE 1 - Le document d'encadrement des éléments repérés sur le plan de zonage (fiches 1 à 7 ci-jointes).

Hiérarchie des éléments :

Les architectures traditionnelles de qualité sont repérées en rouge sur le plan de zonage.

Les parties portées en italiques sont des recommandations.

PRINCIPES GENERAUX DES PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION DE L'ENSEMBLE BÂTI - ELEMENTS REPERES

Rappel :

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

Composer les extensions dans le respect du développement durable propre aux organisations traditionnelles : en continuité avec le bâti existant, en protection réciproques des bâtiments.

Dispositions d'origine et décors à préserver et rétablir si connus ou découverts.

Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, décors, mise en œuvre, matériaux...) devra se faire dans le respect des rythmes de la façade et de la technique constructive : respect des matériaux d'origine et des descentes de charge.

Toute modification des murs de clôtures, portails anciens ... devra se faire dans le respect des mises en œuvre traditionnelle d'origine si elles sont préservées et dans un principe d'insertion harmonieux dans l'espace bâti.

Interdire les enduits non respirant sur les maçonneries traditionnelles.

Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.

ORGANISATION URBAINE ET IMPLANTATION BATIE

Préservation des implantations des bâtiments à l'alignement, en retrait ou perpendiculaire à la voie.

VOLUMES

Conservation des gabarits des bâtiments.

Les surélévations ou écrètements des bâtiments sont interdits.

Adapter chaque fois le traitement de la façade avec les adjonctions (extensions ou annexes en continuité du bâtiment repéré) :

- le volume créé devra être de moindre importance.
- reprendre le même traitement de façade que le bâtiment existant pour une extension de caractère traditionnel,
- éviter de venir en rupture d'échelle du bâtiment traditionnel dans le cas d'une extension d'expression contemporaine comportant notamment une toiture terrasse.

TOITURES

Couverture :

Si possible conformes aux dispositions d'origines : tuiles plates (toute époque) ou ardoises (à partir du XVIII^e) selon la nature de la construction.

En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi.

Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage.

Ne pas introduire de coloris en toiture qui ne correspondrait pas à la teinte locale des bâtiments traditionnels.

Les accessoires de finitions décoratifs liés à la couverture en place encore présents sont à préserver si possible : tuiles de rives, tuiles faîtières, abouts de rives, épis de faîtages...

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis l'espace public sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

Les cadres métalliques et châssis seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

Souches de cheminées et gaines :

Préserver et restaurer les éléments d'origine autant que possible.

Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelles, les souches neuves devront respecter les dispositions des souches traditionnelles : simples et massives.

Les gaines de fumées et de ventilation seront si possible intégrées dans des éléments d'architecture (cheminée, lucarnes).

Lucarnes et châssis de toit :

Le nombre total des ouvertures de toit : châssis et lucarnes, n'excèdera pas 4 sur l'ensemble des deux pans de toiture (exemple : deux lucarnes et deux châssis, ou deux lucarnes, un châssis simple et un groupement de trois châssis formant verrière).

-Lucarnes-

Le nombre et la proportion des lucarnes respecteront la composition de la façade (alignement, verticalité des baies) avec un maximum de deux lucarnes par pan de toiture. Un seul niveau de lucarne est autorisé.

Les volets roulants sont interdits sur les lucarnes.

-Châssis de toit-

Les volets roulants posés sur châssis de toit dont le caisson présente un décrochement trop important par rapport au plan du volet et de la toiture sont interdits.

OUI**NON**

Privilégier l'implantation des châssis de toit sur versants non visibles depuis l'espace public. Les châssis seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

Eviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long.

Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture.

Un seul groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être conseillé en cas d'éclairage insuffisant.

Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

Installations aériennes :

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront placés sur versants non visibles depuis espace public ou dans les combles.

Seules les paraboles transparentes sont autorisées dans les parties visibles depuis l'espace public.



<http://www.surpin.fr>

FACADES

Murs :

Les reprises ou interventions (perçement de baies ...) devront être réalisées dans le même matériau ou présenter un aspect de finition en parfaite harmonie avec l'existant.

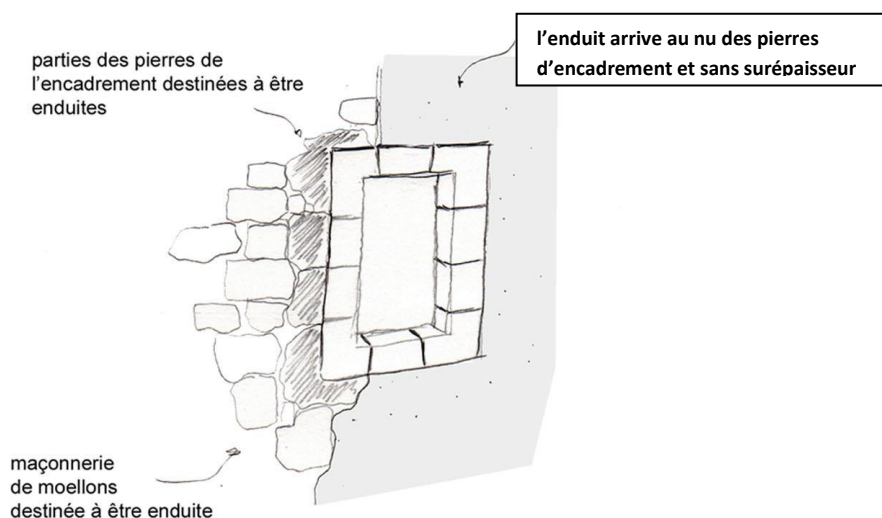
- Entretien des façades -

Sont interdits les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre.

Le décroustage des façades prévues initialement pour être enduites (moellons) est interdit.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et les types d'enduits Respecter les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique et sans surépaisseur. (l'enduit de finition et l'encadrement doivent arriver au même niveau)

L'enduit et l'encadrement en Pierre de taille - principe de pose



Sont interdits : le sablage, les jets d'eau à haute pression, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique. (ces modes d'action ôtent la protection naturelle des pierres naturelles. Dès lors, celles-ci deviennent poreuses, l'humidité et les salissures s'incrusteront. A terme les pierres doivent être remplacées).

Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte, à la brosse douce. (l'emploi de la brosse douce n'abîme pas les enduits ni les pierres).

Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes lorsqu'elles possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.

Les enduits seront réalisés à la chaux blanche et sable. (l'utilisation de la chaux grise est à proscrire, à la teinte des façades étant blanc cassé)

Pour les façades ou éléments en pans de bois :

Les revêtements non respirant (enduit ciment, peintures) sont interdits quelle que soit la mise en œuvre d'origine : enduit ou non.

Le remplacement des pans de bois défectueux par des murs en pierres ou en parpaings est interdit.

Entretien du pan de bois :

Les façades doivent être à l'abri du ruissellement ; vérifier l'état des gouttières et de la couverture et conserver les auvents qui protègent les pignons à chaque étage.

- *Préserver le pan de bois de l'humidité ascensionnelle : en partie basse, les sablières sont hors sol d'au moins 5cm ; au besoin, aménager un caniveau ou drainage le long de la façade. Il est conseillé de veiller également à l'état des poteaux et sablières en contact avec le soubassement.*

- *Protéger le bois : une imprégnation en 2 ou 3 couches d'une composition à l'huile de lin ou application d'une lasure assure la protection du bois et préserve le cycle de respiration du bois. Lorsqu'une peinture inadaptée a été appliquée, un sablage est effectué afin de la supprimer.*

- *Restaurer le bois :*

Le traitement des bois attaqués par les parasites s'effectue par un professionnel qui élimine le bois vermoulu et injecte un produit de préservation.

Lorsque le remplacement d'une pièce de bois est nécessaire, utiliser un bois sec de même espèce et de même dimension.

- *Réparation du remplissage :*

Dans la mesure du possible, conserver le torchis. Si son remplacement est nécessaire, et à défaut de torchis, opter pour la brique alvéolée ou la terre cuite. La poser en retrait de 1.5 à 2cm par rapport au nu extérieur des bois pour tenir compte de l'épaisseur de l'enduit.

- *Matériaux -*

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).

Ne pas enduire un matériau destiné à être vu : maçonnerie en pierre de taille, maçonnerie en brique d'ornement ou si la façade comporte des jeux de polychromie.

Teinter autant que possible les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.

Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront

Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est interdite.

Baies :

Conserver si possible les ouvertures d'origine.

Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.

Exceptions : porte de garage ou de grange (plus larges que hautes), portes fenêtres sur jardin, et petite aération de comble en façade (forme carrée la plupart du temps).

Positionner et dimensionner les nouvelles baies en tenant compte de la composition de la façade existante.

Menuiseries extérieures et fermetures :

Conserver les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et les restaurer si nécessaire.

Toutes les menuiseries seront peintes ou laquées. Les fenêtres et porte-fenêtres seront de teinte blanc cassé ou blanc gris (RAL 1013, 9001, 9002, 7035) ou lasurées ton bois. Les portes seront de teinte foncée ou lasurées ton bois. (ces teintes respectent l'identité régionale en matière patrimoniale)

Les volets roulants sont déconseillés lorsqu'ils ne correspondent pas à la mise en œuvre du bâtiment d'origine : stores vénitiens en bois des bâtiments XIX^e et début XX^e avec lambrequin.

Dans le cas où cette solution serait finalement choisie, les volets roulants seront autorisés sous réserve que les rideaux soient de teintes sombres et que les coffres soient invisibles en façades. L'enlèvement des volets battants est à éviter.

En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Si leur remplacement s'avère nécessaire, on conservera l'esprit du volet d'origine.

Il est interdit de boucher les vitres hautes (impostes) des fenêtres et des portes par des éléments opaques (planches en contreplaqué...).

Ferronneries :

Les ferronneries de qualité en fer forgé seront conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

Porte de garage :

Les sorties de garages directement sur l'espace public sont interdites.

Les mécanismes roulants sont interdits sur les éléments repérés en remplacement de portes de garages en bois existantes.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

Les rails latéraux en tableaux devront être invisibles.

Les portes seront de ton foncé mat. L'emploi de plastique ou de PVC est interdit. (les teintes claires

INTERDIT



INTERDIT



rails visibles - INTERDIT



rails non visibles - CONSEILLE



Vérandas

Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières.

Pour les vérandas visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les structures en métal avec des profils fins, en harmonie avec les menuiseries existantes.

Equipements de façade :

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique...) de façon à ce qu'ils soient peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décors et soubassements en pierre.

Sont interdits en façade visible depuis l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION DE L'ESPACE NON BÂTI

CLOTURES ET MURS

Préserver si possible et entretenir les portes, portails et grilles des murs de clôture traditionnels.

Si leur remplacement s'avérerait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.

Est interdit tout élément en placage sur les murs.

-Entretien et restauration -

Les murs en maçonnerie devront être réalisés en pierres apparentes jointoyées avec un mortier maigre, en moellon enduit à pierre vue ou en enduit plein selon les techniques traditionnelles.

Le couronnement des murs et murets sera traité :

- en libages arrondis,
- en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique,
- en pierre ou en brique maçonnées.

Les clôtures de forme « grille sur mur-bahut » seront composées d'une grille simple à barreaudage vertical sur un muret de moellons enduits à la chaux, enduit plein ou à pierre vue.

Sont interdits les plaques préfabriquées béton, ou plastique, les parpaings non enduits, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

SOLS

Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.

Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations de pieds de murs. *Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.* Ne pas cimenter les trottoirs ou pieds de façades.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons...
- pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

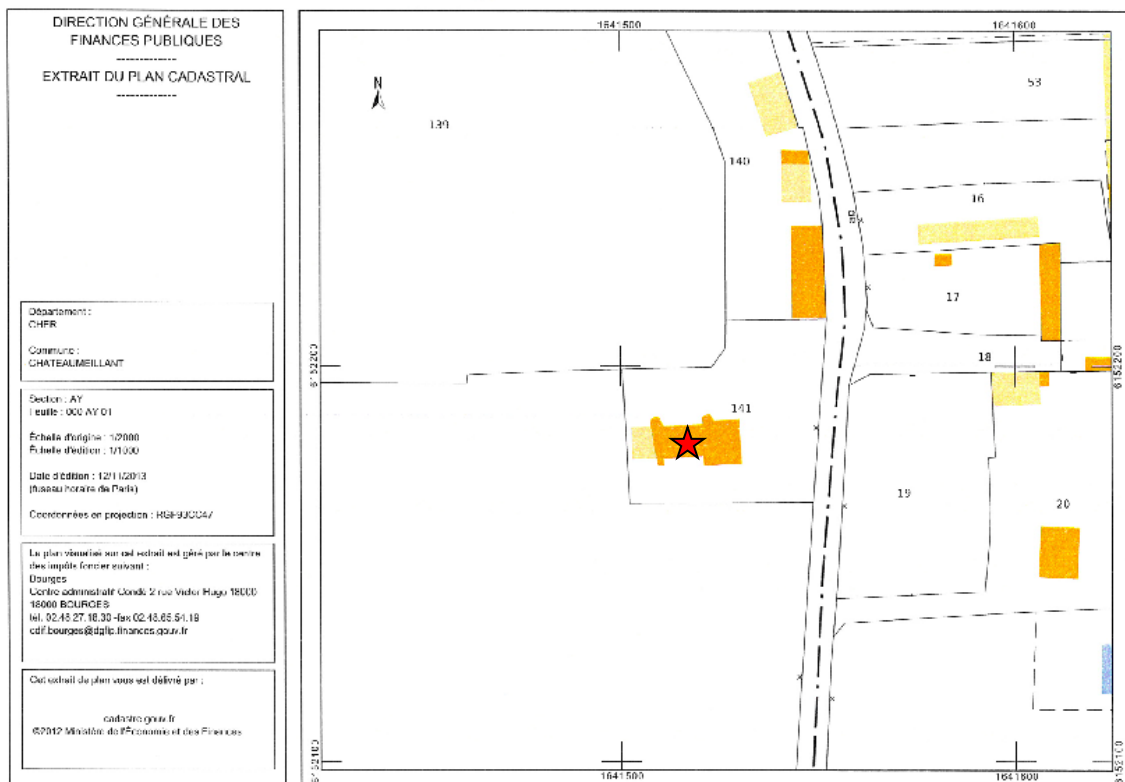
PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS

Préserver et restaurer

- les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits, lavoirs ...
- les éléments de patrimoine identitaire : calvaires, croix de chemins ...

Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.

Fiche 1 - lieu-dit « Grammont » parcelle cadastrée AZ n° 141.



★ Bâtiment repéré à protéger



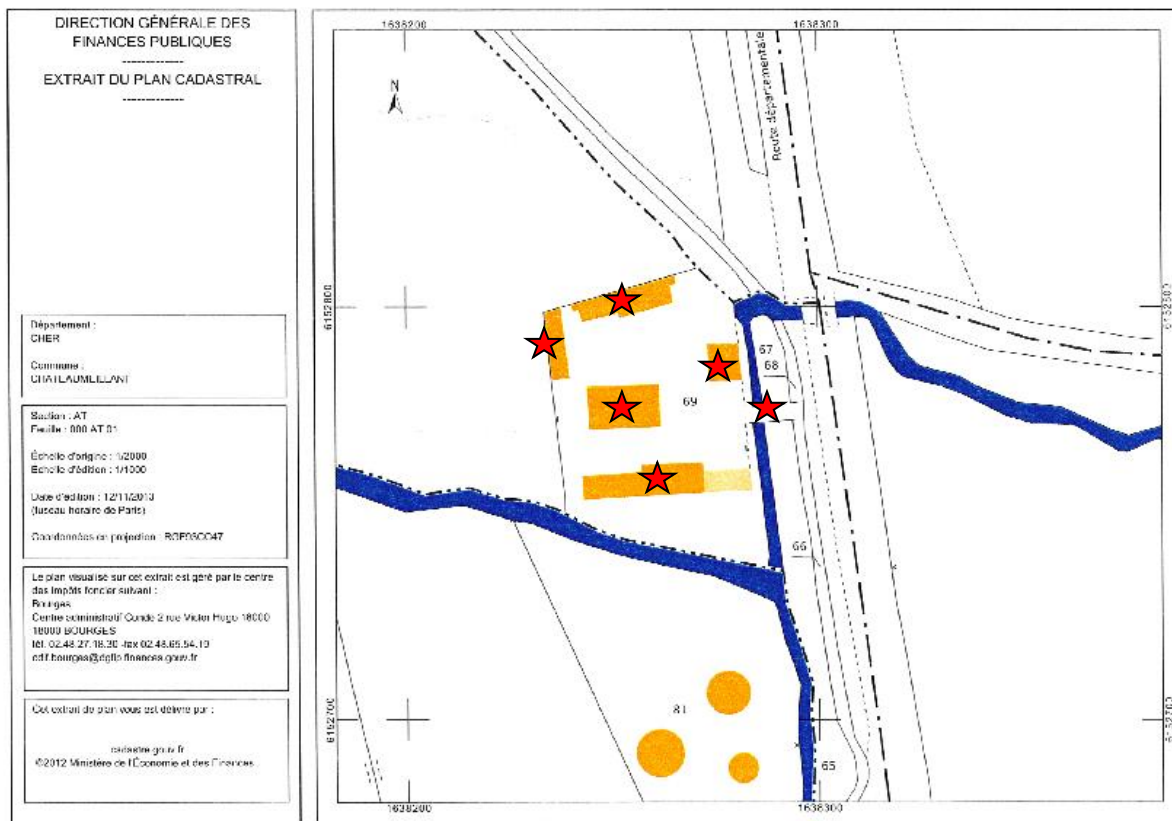
Fiche 2 - lieu-dit « Lècherolles » parcelles cadastrées AS n° 52, 53 et 54.



★ ensemble de bâtiments repérés, porche d'entrée et mur d'enceinte à protéger



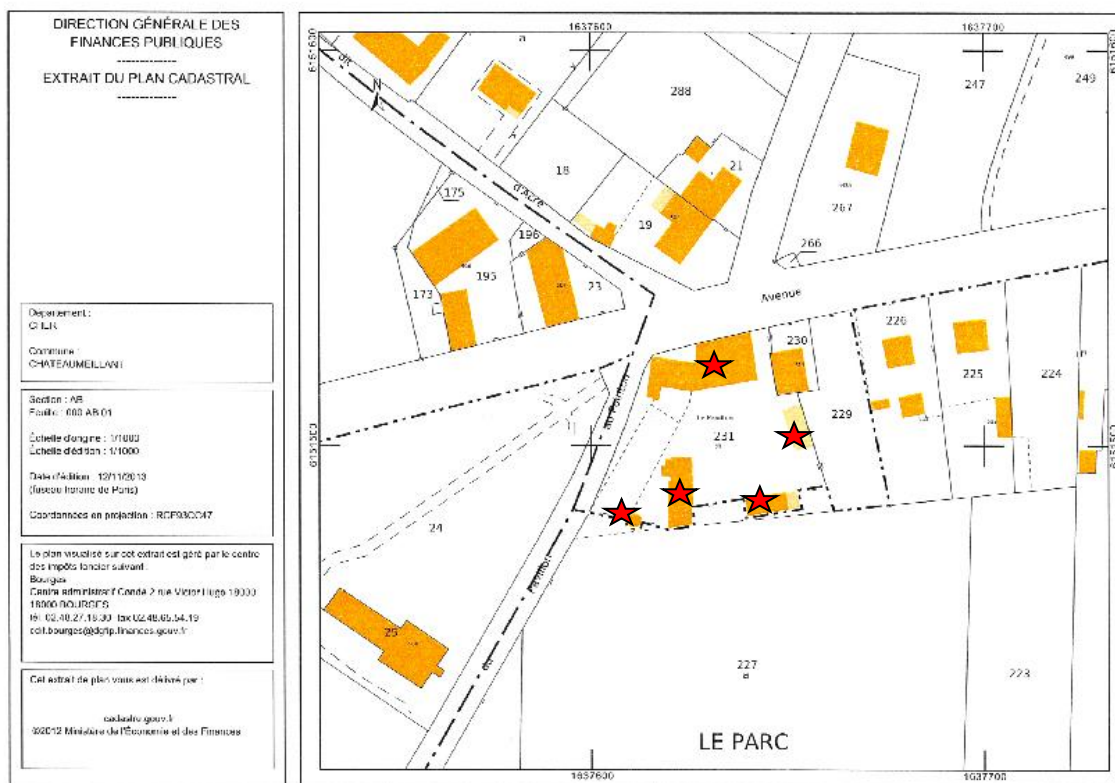
Fiche 3 - lieu-dit « Les abattoirs » parcelle cadastrée AT n° 69.



★ ensemble de bâtiments repérés et ponton d'accès à protéger

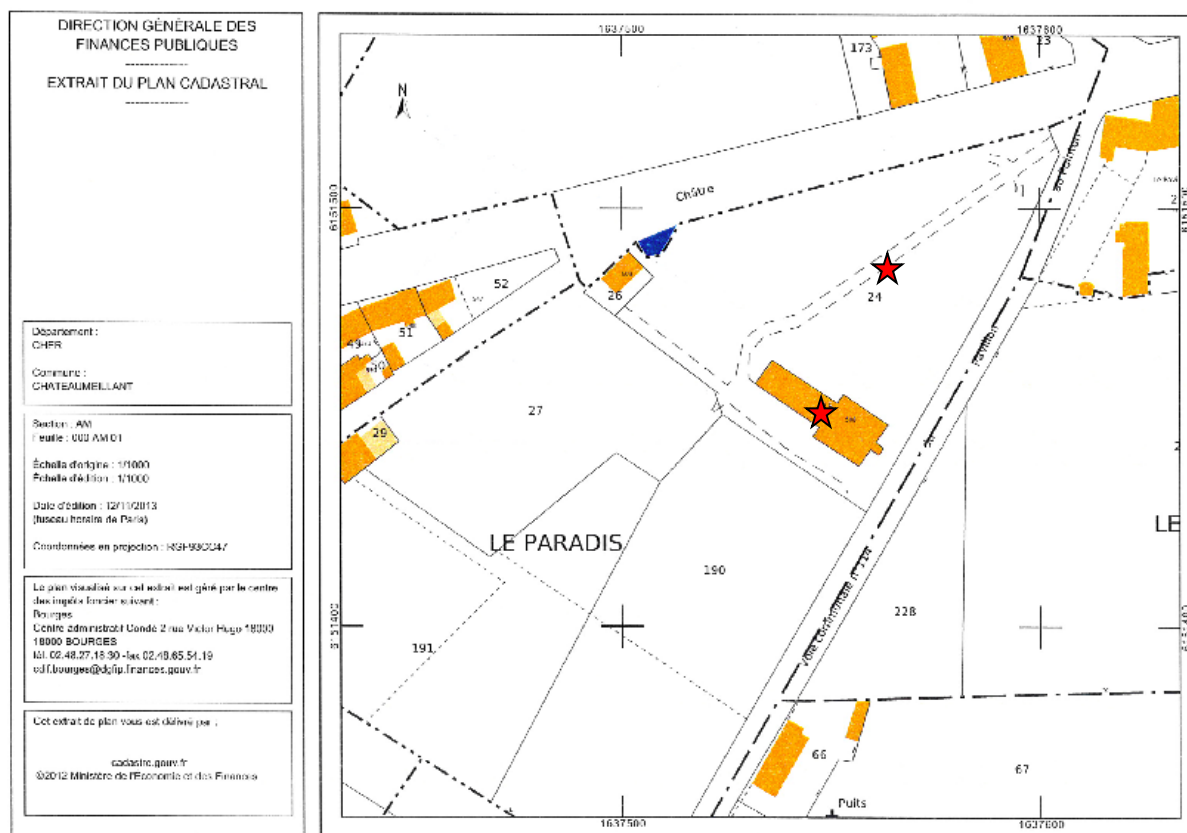


Fiche 4 - lieu-dit « Le Pavillon » parcelle cadastrée AB n° 231.

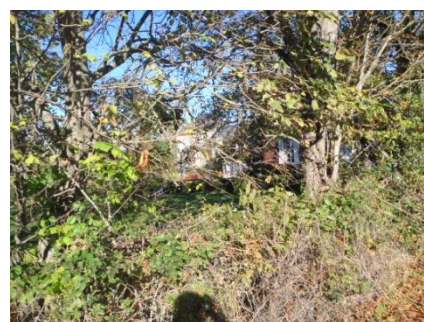


ensemble de bâtiments repérés et donjon à protéger

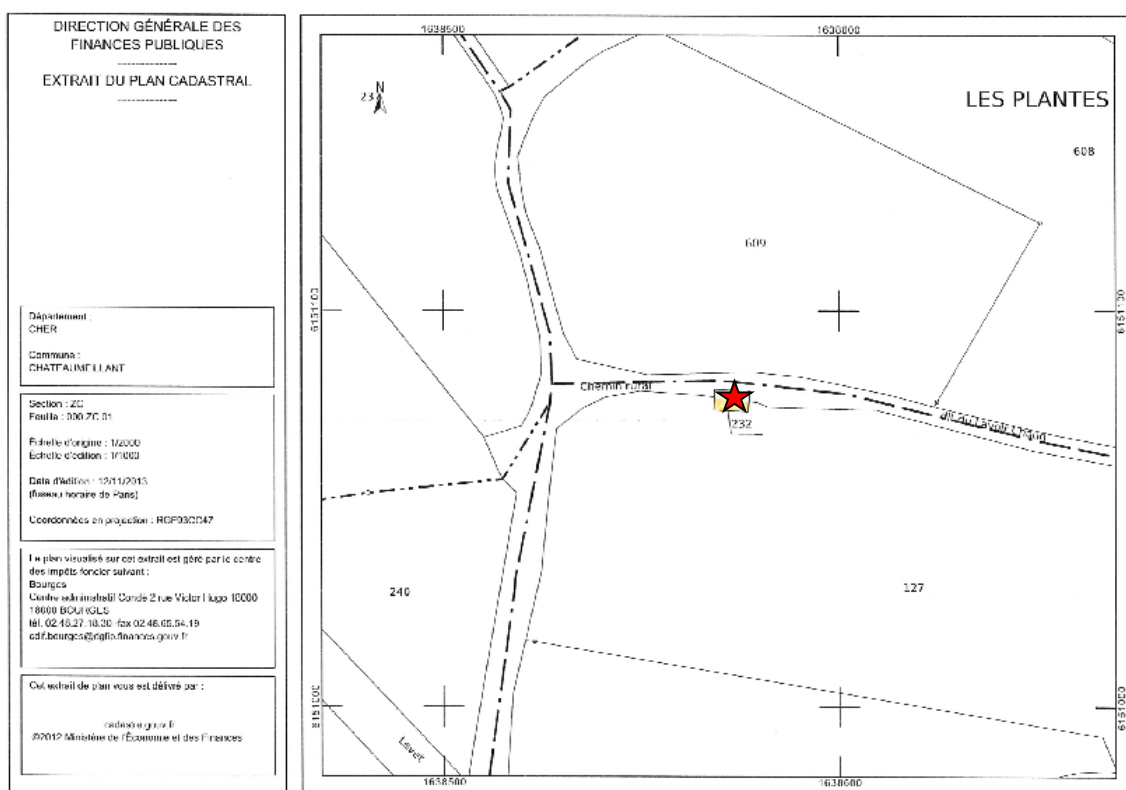


Fiche 5 - lieu-dit « Le Paradis » parcelles cadastrées AM n° 24 et 25.


bâtiment repéré et son parc à protéger

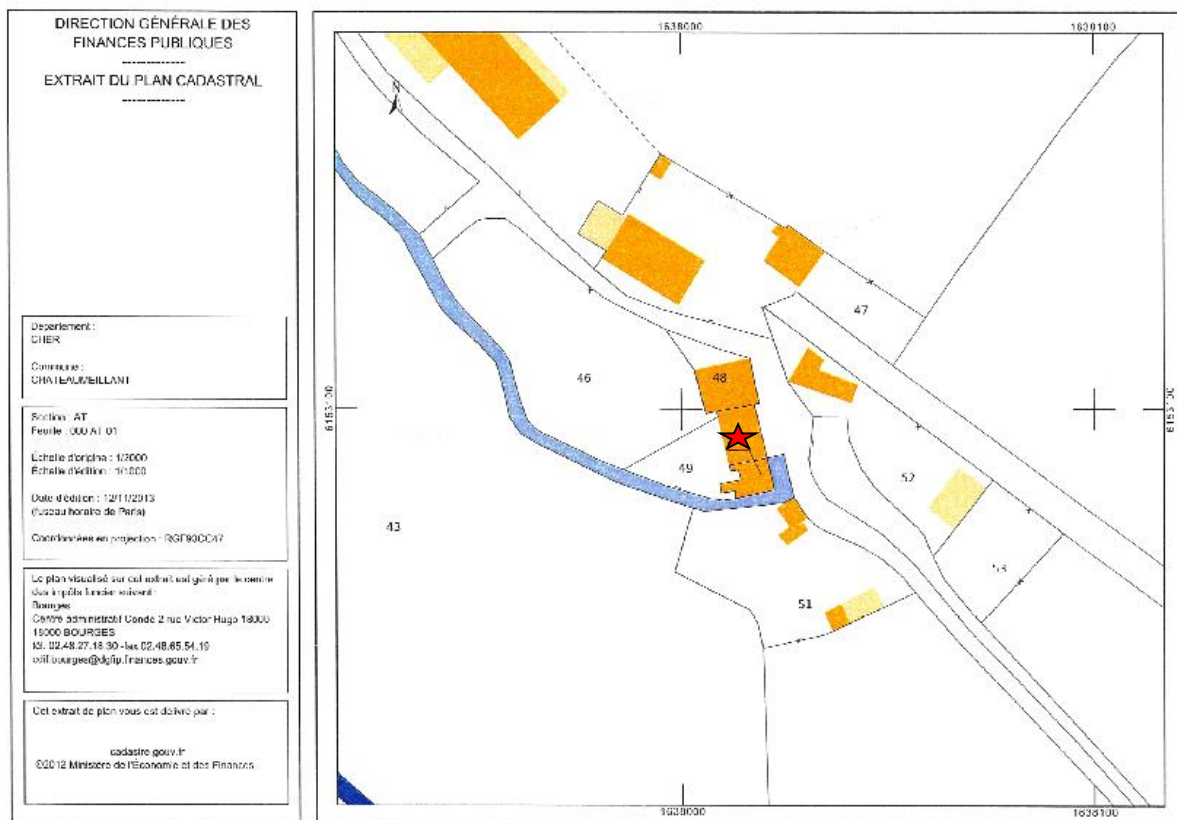


Fiche 6 - lieu-dit « Le Lavoir Chaud » parcelle cadastrée ZC n° 232.



bâtiment du lavoir à protéger



Fiche 7 - lieu-dit « Forges » parcelles cadastrées AT n° 48, 49 et 50.


bâtiments de l'ancien moulin à protéger



ANNEXE 2 - Nuancier de couleurs (teintes ou approchantes)

* Bardages métalliques

Toitures :

- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 5008 : bleu gris
- RAL 7022 : gris terre d'ombre

Façades :- dito toitures +

- RAL 1014 : ivoire
- RAL 1015 : ivoire clair, seulement en extension des constructions existantes
- RAL 1019 : gris beige
- RAL 7032 : gris silex
- RAL 6009 : vert sapin
- RAL 6011 : vert réséda

* Menuiseries et ouvrages en serrurerie

- RAL 1013 : blanc perle
- RAL 1014 : ivoire
- RAL 9018 : blanc papyrus
- RAL 6021 : vert pâle
- RAL 5024 : bleu pastel
- RAL 3005 : rouge vin
- RAL 6005 : vert mousse
- RAL 5003 : bleu saphir
- RAL 8002 : brun signalisation
- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 8016 : brun acajou
- RAL 8019 : brun gris

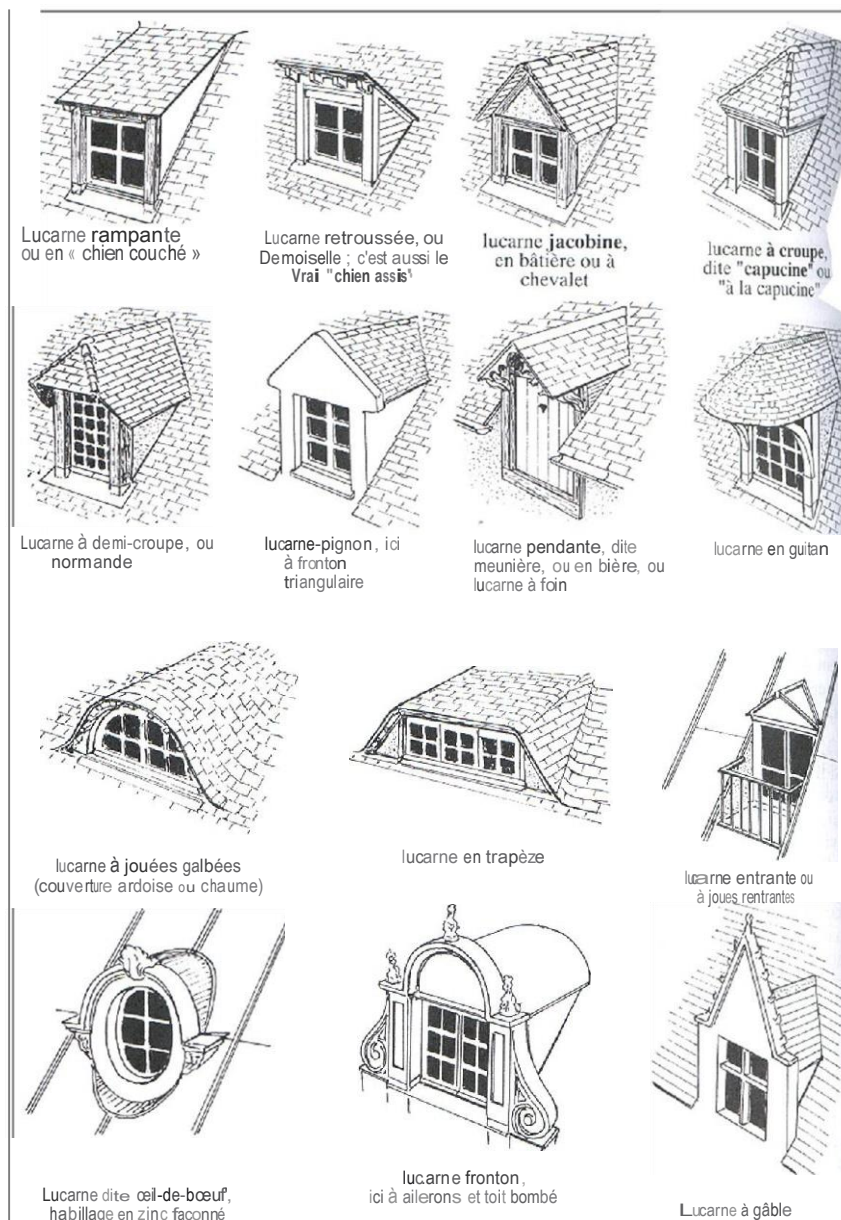
* Enduits, sont interdits :

- le blanc pur ;
- les teintes vives ou criardes

ANNEXES INFORMATIVES RECOMMANDATIONS

ANNEXE 3

LUCARNES



Extrait « Le Petit DICOBAT » édition 2003

ANNEXE 4 – Gestion des eaux pluviales

Enjeux et objectifs

Une bonne gestion des eaux pluviales permet délimiter l'imperméabilisation des sols. À la clef, le désengorgement du réseau d'assainissement et l'exploitation d'une ressource importante.

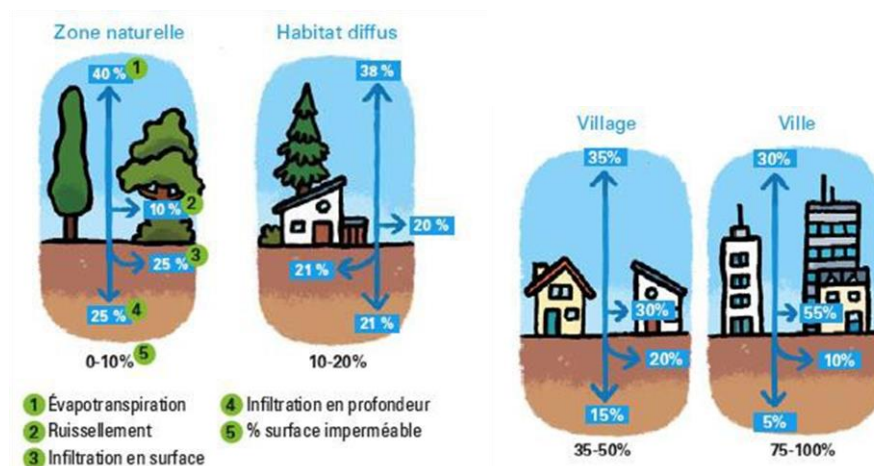
La construction de la ville modifie le cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings et les rues diminuent l'infiltration naturelle de l'eau et augmentent son ruissellement. Les conséquences sur l'environnement sont évidentes:

- Les nappes phréatiques et les ruisseaux reçoivent de moins en moins d'eau de façon naturelle,
- la température augmente dans les villes, due à moins de végétation,
- la part d'eau qui s'évapore et contribue à limiter les hausses de température en été, diminue.

Répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation des sols

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50% de l'eau de pluie s'infiltre dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40 % de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne dans l'atmosphère. Seulement 10% de cette eau va inonder le sol. Ainsi plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié.



Source: Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon

Les prescriptions issues du Grenelle de l'Environnement.

L'Etat se fixe deux objectifs dans le domaine de l'eau:

- **atteindre ou conserver d'ici 2015 le bon état écologique ou le bon potentiel pour l'ensemble des masses d'eau.**
- **garantir l'approvisionnement durable en eau de bonne qualité propre à satisfaire les besoins essentiels des citoyens.**

La réalisation de ces objectifs passe nécessairement par une action au plan local.

Les dispositions du Grenelle de l'environnement sont :

- la réduction des fuites sur le réseau d'eau potable,
- la protection des zones d'alimentation des captages,
- la possibilité d'utiliser, pour les Etablissements Recevant du Public, les eaux pluviales par l'installation d'un double réseau (wc, lavage du sol et du linge,...)

La meilleure méthode pour limiter l'imperméabilisation est de concevoir des systèmes se rapprochant le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et des revêtements non étanches, ce qui facilite l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

Les dispositifs à mettre en place sont généralement simples: fossé, noue, tranchée de rétention. Parfois plus complexes : stockage sur toiture, stockage dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés.

Fiches techniques

Surface de revêtement poreux.

Lors de la réalisation d'un aménagement, la première règle à respecter en matière de gestion des eaux pluviales est la limitation de l'imperméabilisation. Pour cela, il est possible de **mettre en œuvre des matériaux poreux et des revêtements non étanches, qui facilitent une infiltration diffuse.**

Le revêtement poreux constitue une solution alternative au revêtement traditionnel imperméable. **Il permet de diminuer les surfaces imperméabilisées, ce qui présente l'avantage, non négligeable, de réduire le ruissellement pluvial.** Bien qu'ils soient principalement destinés à la gestion quantitative des eaux pluviales, les revêtements poreux peuvent aussi procurer d'importants avantages sur le plan qualitatif.

Principe de fonctionnement:

- stockage des eaux pluviales dans les matériaux et dans les fondations.
- infiltration des eaux pluviales dans le sol, selon son degré de perméabilité.
- la quantité d'eau pluviale non infiltrée est évacuée en différé.

Trois manières de concevoir un revêtement poreux:

- béton bitumineux drainant ou du béton hydraulique poreux ne contenant pas de fines.
- pavés autobloquants, éléments engazonnés, les dalles,...), produits à forte porosité,
- sable concassé avec des diamètres de 4 à 6 mm.

En support de ces revêtements, en couche drainante permettant le stockage des eaux pluviales, des couches de matériaux avec des gros agrégats rocheux de granulométrie comprise entre 40 et 70mm (comme le ballast ferroviaire de granulométrie 50/80mm) peuvent être utilisées. Les eaux pluviales sont ensuite exfiltrées vers les sols environnants.

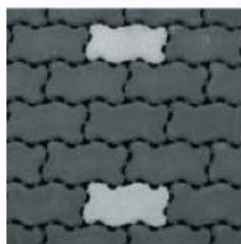
Exemple de matériaux destinés aux voies empruntées par les piétons ou par les véhicules motorisés légers à faible vitesse de roulement.

Ces éléments sont généralement posés sur une couche de sable de 3 à 4 cm d'épaisseur.

Les pavés en béton poreux



Les pavés en béton classiques à joint élargi mais pas encore jointoyés



Les pavages en béton avec ouvertures de drainage

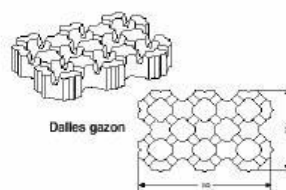


Exemples de pavés poreux (d'après FEBESTRAL)

- les dalles et pavés engazonnés : l'infiltration est possible à partir des graminées, qui se développent dans les loges des dalles.



(Type EVERGREEN)



Dalles gazon

Exemple de dalles

Avantages	Inconvénients
- conception simple - bonne intégration dans le tissu urbain - intéressant dans le cas d'un sol imperméable et d'un sous-sol perméable - contribue à l'alimentation de la nappe	- colmatage (sauf si utilisation de dalles) - entretien indispensable, nettoyage, désherbage - pollution accidentelle possible de la nappe

Fossés et noues

Fossés et noues constituent deux systèmes permettant de ralentir l'évacuation de l'eau. Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou pour un aménagement d'ensemble pour traiter les espaces imperméabilisés, le long de bâtiments ou de voiries.

Une noue est un large fossé, peu profond avec un profil présentant des rives à pentes douces. Les noues ou les fossés traditionnels permettent l'écoulement et le stockage de l'eau à l'air libre.

Les revêtements peuvent s'harmoniser au site avec surfaces enherbées ou Minérales (pavées, enrochements) mais il est préférable en zone rurale d'opter pour les surfaces enherbées.

L'eau est collectée soit par l'intermédiaire de canalisations (ex: récupération des Eaux de toiture), soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes.

L'eau est évacuée vers un exutoire (réseau, puits ou bassin de rétention) ou par infiltration dans le sol et évaporation.

Il est possible de planter des arbres dans la noue. Ces arbres permettront une meilleure infiltration de l'eau grâce à leurs racines qui aèrent la terre : préférer des espèces adaptées aux milieux humides si le temps de séjour de l'eau est important.

Avantages	Inconvénients
- fonctions de rétention, de régulation, d'écêtement qui limitent les débits de pointe à l'aval - contribuent à une meilleure gestion de l'espace - bonne intégration paysagère dans le site - diminution du risque d'inondation - solution peu coûteuse car diminution des réseaux à l'aval	- entretien indispensable, nettoyage, - nuisance possible liée à la stagnation éventuelle de l'eau - emprise foncière importante dans certains cas

Tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes.

Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou d'un projet d'aménagement d'ensemble pour traiter les espaces imperméabilisés, généralement le long des voiries.

Les tranchées sont des ouvrages superficiels et linéaires remplis de matériaux poreux et capables de stocker temporairement les eaux pluviales.

Les tranchées recueillent les eaux de ruissellement, écrêtent les volumes et débits puis évacuent les eaux pluviales. L'évacuation des eaux se fait dans un exutoire (ex: réseau d'assainissement communautaire) dans le cas des tranchées de rétention ou dans le sol, dans le cas de tranchées par infiltration. Une tranchée peut également allier les deux modes.

Types de tranchées:

- tranchées le long des voies circulées sous trottoirs ou en limite de parking.
- Tranchées autour des bâtiments.
- tranchées d'infiltration des eaux de toitures ou autres.

Réglementation:

- hors zone d'infiltration réglementée comme une zone de protection des nappes d'alimentation en eau potable.
- eaux collectées de bonne qualité pour éviter tout risque de pollution.
- une perméabilité du sous-sol suffisante ($10^{-5} < K < 10^{-2}$) en cas d'infiltration.
- étude de bassin versant avec occupation des sols définis.

Avantages	Inconvénients
- meilleure gestion de l'espace - bonne intégration paysagère dans le site - diminution du risque d'inondation par répartition des volumes et des flux - solution peu coûteuse - pas d'exutoire en tranchée d'infiltration - alimentation de la nappe	- entretien indispensable, nettoyage, désherbage - pollution accidentelle possible de la nappe

Stockage sur toiture

Technique adaptée pour la gestion des eaux pluviales de toute toiture terrasse à faible pente : stockage provisoire des eaux pluviales sur les toits, avec une hauteur de quelques centimètres.

Les toits doivent être plats ou légèrement inclinés (pente comprise entre 0,1 à 5 %).

Dans le cas de toits pentus, on peut utiliser des caissons cloisonnant la surface et jouant le rôle de mini barrages. Cependant, une toiture terrasse plate est préférable à un toit en pente.

Le principe consiste à retenir, par l'intermédiaire d'un parapet en pourtour de toiture, une hauteur d'eau, le dispositif de vidange assurant une régulation des débits.

La mise en œuvre de toits dits stockants (ouvrages neufs ou réhabilitation) est régie par plusieurs règles techniques en vigueur:

- DTU 43.1 (étanchéité des toitures terrasse)
- DTU 60.11 (évacuation des eaux pluviales de toiture),
- Avis technique pour les toitures en gravillonnées,
- Règles professionnelles de la chambre syndicale nationale de l'étanchéité pour la réfection des toitures (octobre 1987),
- Classement FIT des revêtements d'étanchéité (cahier CSTB n°2358 de septembre 1989).

Les toitures comportant des installations électriques (chaufferie, ventilation, machineries, nettoyage de façades, locaux d'ascenseur ou de monte-charge, capteurs solaires) ne peuvent pas être équipés de toitures stockantes.

Avantages	Inconvénients
- diminution des encombrements, travaux. - gain financier à l'aval. - diminution du risque d'inondation en cas de fortes pluies. - pas d'emprise foncière spécifique nécessaire. - bonne intégration dans le tissu environnant. - diversité de traitement: en herbes, en bois, minérales. - permet de réguler le débit de sortie.	- entretien régulier. - s'assurer de la stabilité et de l'étanchéité) pour une toiture existante - difficile à mettre en place sur une toiture d'une pente supérieure à 2%. - léger surcoût dans la mise en œuvre. - réalisation par des entreprises spécialisées.

Cuves et citernes

Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou d'une collectivité qui par exemple, souhaite stocker les eaux pluviales d'un équipement pour l'arrosage des espaces paysagés qui accompagnent cet équipement.

La mise en place d'une citerne permet d'interposer sur le parcours de l'eau une surface captatrice qui stocke les eaux de ruissellement.

Une citerne ne permet pas de faire face à des événements rares. Ce n'est pas un outil de gestion de la problématique quantitative des eaux pluviales.

La citerne est un ouvrage qui se situe entre la zone d'apport et la zone d'évacuation des eaux pluviales.

La citerne est un réservoir qui peut être enterré ou non, permettant la collecte des eaux pluviales de toiture. Il existe plusieurs types de citernes :

- citerne extérieure en polypropylène,
- citerne enterrée en polypropylène, en ciment ou en acier.
- ou autre.

L'évacuation peut s'effectuer vers un exutoire par l'intermédiaire d'un tuyau permettant la vidange du volume stocké.

Ces types d'ouvrages sont en fait des réservoirs strictement équivalents à des bassins de retenue étanche avec un débit de fuite nul. Le choix de cette technique se fait dans le cas d'une capacité d'infiltration très réduite, le stockage devant alors être assez important. Le surdimensionnement du volume de la citerne ou du collecteur **permet de créer une réserve d'eau pour réutilisation ultérieure** (arrosage, double réseau dans les habitations pour des usages non alimentaires, ...).

Les types de citerne sont multiples : des citernes standardisées ou préfabriquées aux citernes maçonnées. Dans tous les cas, il faut choisir une capacité volumique au moins égale à celle déterminée lors du dimensionnement.

La surface supportant charges et contraintes (terre végétale, terrasse, ...) doit être armée et dimensionnée en conséquence.

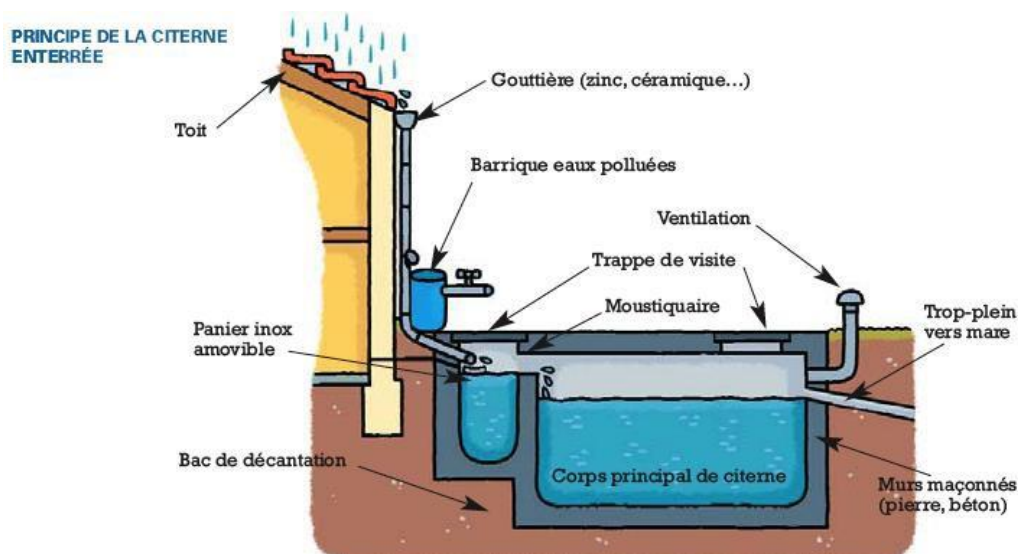
La citerne sera autant que possible divisée en deux compartiments, le plus petit (10 à 20% du volume total) servant de décanteur avant déversement dans le grand compartiment. On place un filtre dit primaire avant l'entrée dans la citerne afin d'éviter que les feuilles ou des petits animaux ne tombent dans la citerne. Il faut veiller à nettoyer régulièrement les filtres. La citerne de rétention doit préférentiellement être disposée à côté de la maison, à 3 mètres des fondations ou dans une cave en veillant à la stabilité de l'édifice.

Si les réservoirs sont enterrés, la présence d'arbre à côté pose problème du fait que le développement des racines risque d'endommager la fondation ou le revêtement souterrain des citernes, entraînant des fissures et des fuites.

La présence de sol dur compact ou rocailleux est un avantage pour la construction de citernes. Des fissures peuvent apparaître plus facilement lorsque les fondations reposent sur des sols qui peuvent s'affaisser, se gonfler ou se rétrécir.

Les conditions de mise en œuvre :

- étanchéité parfaite,
- matériau utilisé à l'intérieur de la citerne inerte vis-à-vis de la pluie,
- entretien et désinfection annuels recommandés,
- revêtement en gazon autorisé, à l'exclusion de toute autre culture
- débit de fuite de la citerne à calibrer avec précision.



Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon

Avantages	Inconvénients
- invisible si enterré - récupération de l'eau de pluie pour des usages quotidiens - économie quantitative de la ressource en eau - économie financière	- à intégrer dans l'environnement si non enterré - entretien indispensable des pompes et filtre, vidange si nécessaire - investissement financier à prévoir au moment de la construction de préférence