

REGLEMENT ECRIT



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHASSENEUIL

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12/07/2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13/12/2018

Maîtrise d'ouvrage

Communauté de Communes Eguzon
Argenton Vallée de la Creuse



Bureaux d'études



Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chasseneuil est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescrit par délibération du Conseil Municipal du 17/12/2014

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 14/12/2017

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2018

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Communautaire du 13/12/2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13/12/2018

Le Président de la communauté de communes Eguzon-Argenton-Vallée de la Creuse,

Monsieur Vincent MILLAN

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1 - Lexique national d'urbanisme	7
Article 2 - Règlement du plan local d'urbanisme	9
Article 3 - Respect du plan local d'urbanisme	10
Article 4 - Documents graphiques	11
Article 5 - Dérogations au plan local d'urbanisme	13
Article 6 - Autres législations et réglementations particulières	15
Article 7 - Rappel à l'attention des constructeurs	17
TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)	18
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)	19
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	20
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	31
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)	34
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	35
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	44
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)	47
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	48

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	55
REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UE)	58
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	59
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	65
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	67
REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AU)	68
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	69
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	78
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	81
REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)	82
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	83
SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	86
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	93
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	96
REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	97
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	98

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	102
SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	109
ANNEXES	112
Annexe n°1 - Autorisations d'urbanisme et actes administratifs	113

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ARTICLE 2 - REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement écrit fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme.

Article L.101 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.102 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et

d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L.103 du Code de l'Urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires

ARTICLE 3 - RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLE 4 - DOCUMENTS GRAPHIQUES

1/ Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines (U) déclinées en cinq secteurs (UA, UB, UC, UE et UF), une zone à urbaniser (1AU) comprenant deux secteurs (1AUa et 1AUb), une zone agricole (A) comprenant un secteur (AP), et une zone naturelle et forestière (N) comprenant également deux secteurs (NET et NCA). La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de dispositions règlementaires et législatives particulières qui caractérisent le secteur.

- **Les zones urbaines dites zones U** font l'objet du titre II du présent règlement (UA, UB, UC et UE),
- **La zone à urbaniser dite AU** fait l'objet du titre III du présent règlement (1AUa et 1AUb),
- **La zone agricole dite zone A** fait l'objet du titre IV du présent règlement (A et AP).
- **Les zones naturelles et forestières dites N** font l'objet du titre V du présent règlement (N, NET et NCA).

2/ Secteur concerné par des dispositions de reconstruction identifié au titre de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les constructions pour lesquelles la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction envisagée.

3/ Bâtiment agricole pouvant changer de destination identifié au titre de l'article L.151-11-2° du Code l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le règlement désigne, dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Ainsi, ledit dispositif est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF et en zone naturelle à celui de la CDNPS.

4/ Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées identifié au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite, à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité desdites constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

5/ Élément de paysage, îlots, immeubles, espaces publics, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1.

6/ Elément de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

7/ Voies, chemins, transport public à conserver et à créer au titre de l'art. L.151-38 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation, des chemins et des sentes à conserver, à aménager ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

8/ Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, selon les dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

9/ Secteurs concernés par un risque identifié au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Ainsi, le PLU identifie notamment les secteurs concernés par tout plan de prévention des risques naturels (PPRN) en vigueur, ainsi que les secteurs inclus dans le périmètre des plus hautes eaux connues (PHEC) au titre du risque d'inondation. Au sein desdits secteurs, l'existence d'un risque justifie d'interdire ou de soumettre à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non.

ARTICLE 5 - DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L152-3

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

ARTICLE 6 - AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

- **Les dispositions relatives aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit** conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
- **Les dispositions relatives aux installations de stockage de déchets non dangereux.**
- **Le Code Forestier, notamment les dispositions relatives aux demandes d'autorisation de défrichement** (articles L.341-1 à L.341-10 et article L.342-1 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- **La loi.2001.44 du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application relatifs à l'archéologie préventive** qui prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. En raison de la richesse archéologique de la commune de Beaumont, il est rappelé que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes. L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Les prescriptions de l'Etat concernant les diagnostics et les opérations de fouilles d'archéologie préventive sont motivées. Les prescriptions de diagnostic sont délivrées dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact ; les prescriptions de fouilles sont délivrées dans un délai de trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic. En l'absence de prescriptions dans les délais, l'Etat est réputé avoir renoncé à édicter celles-ci. Les prescriptions de l'Etat peuvent s'appliquer à des opérations non soumises à la redevance prévue à l'article 9.

Lorsque l'intérêt des vestiges impose leur conservation, le ministre chargé de la culture notifie au propriétaire une proposition de classement de tout ou partie du terrain dans les conditions prévues par la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques. Pour l'exercice de ses missions, l'Etat peut consulter des organismes scientifiques créés par décret en Conseil d'Etat et compétents pour examiner toute mesure relative à l'étude scientifique du patrimoine archéologique et à son inventaire, à la publication et à la diffusion des résultats de la recherche, ainsi qu'à la protection, à la conservation et à la mise en valeur de ce patrimoine.

Hors des zones archéologiques définies en application de l'article 3, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par

l'établissement public ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue au I de l'article 9.

- **Le Code de l'Environnement, notamment les dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**
- **Le règlement sanitaire départemental (RSD)** applicables aux activités économiques et agricoles.
- **Le Code de la Construction et de l'Habitation**, et notamment l'article L.511-1 et suivants relatifs à la mise en péril de tout édifice pouvant compromettre la sécurité ou l'espace public.
- **Article L.311-1 relatif aux défrichements soumis à autorisation.** Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échancier.

- **Article L.311-2 relatif aux défrichements non soumis à autorisation**

Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

ARTICLE 7 - RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

Le territoire communal accueille une entité du site Natura 2000 "Vallée de la Creuse et affluents" protégée dans le cadre de la directive habitats. Délimitée par le plus haut niveau de protection communautaire, cette entité occupe une surface au sol continue d'environ 13 ha à la pointe sud du territoire communal. Cette emprise doit être préservée de toute urbanisation. La partie amont de ce site Natura 2000 est constituée de gorges siliceuses appartenant aux contreforts du Massif Central. Elle est largement boisée mais recèle également des espaces de landes et d'éboulis. La partie plus en aval correspond à la présence de coteaux calcaires. Ces site protégé fait l'objet d'un document d'objectifs Natura 2000 (cf. annexe graphiques du PLU) identifiant les enjeux de conservation et faisant état des prescriptions à engager pour leur mise en valeur.

Toute autorisation d'utilisation du sol sur le territoire communal pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de protection établi autour de l'Eglise de la commune voisine du Pont-Chrétien-Chabenet, classée aux Monuments Historiques, et dont le rayon de 500 mètres déborde sur le territoire communal de Chasseneuil.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du présent règlement, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées par le présent règlement, et ce, en adéquation avec les objectifs de développement durable.

Risques de mouvements de terrain

- **La commune de Chasseneuil comporte des secteurs où il existe un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.** Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe la quasi-totalité du territoire communal en aléa faible. Elle est complétée par une notice d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.

Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.

- **La commune de Chasseneuil comporte des cavités souterraines liées à la présence d'anciennes carrières et un site de carrière en exploitation.** Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Indre a été approuvé par arrêté préfectoral n°2005-E-517 du 28/02/2005. Dans ces zones, tout projet de constructions, installations ou autre forme d'utilisation du sol doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'inspection générale des carrières (IGC). Ainsi, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales devant garantir la stabilité des constructions et installations. D'autre part, les projets peuvent également être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES (U)

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UA)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chasseneuil déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu ancien. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain** où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UA comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- d) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- e) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges.
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées, habitées ou non.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UA1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des dispositions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

- a) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec la caractère patrimonial et résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- b) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UA10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales, ainsi que l'éclaircissement et l'ensoleillement hivernal des pièces principales des constructions pré-existantes.
- c) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- e) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles UA12 et UA14.
- f) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article UA9.
- g) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, de type éolien domestique (cf. lexique), à condition que leur volumétrie et leur aspect extérieur s'insèrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant et qu'ils respectent les dispositions des articles UA10 et UA11.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- i) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ ou à des aménagements paysagers,
 - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- j) Les bassins de piscine, à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UA4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UA5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

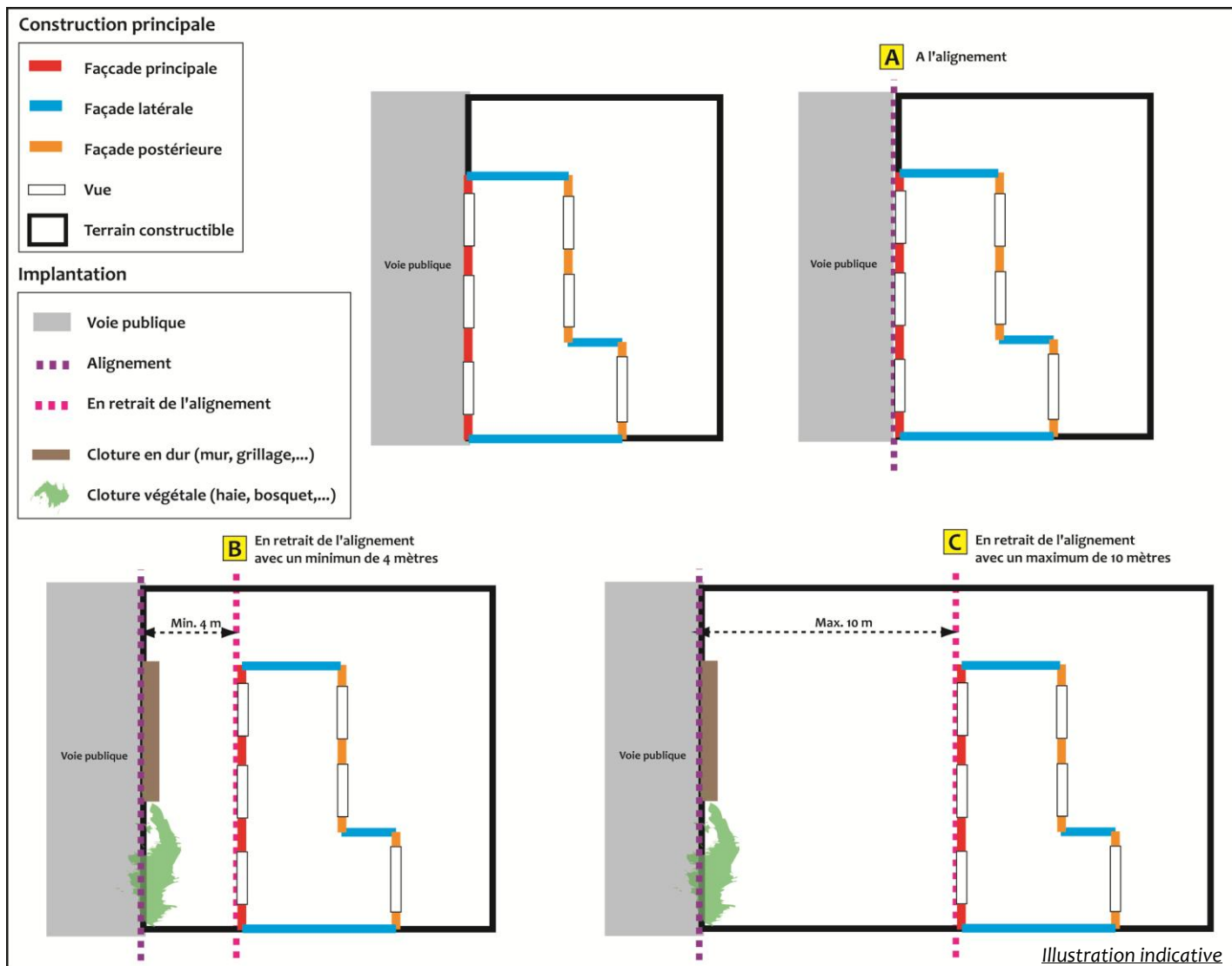
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée :

- ✓ à l'alignement* (voir exemple **A**) ou à la limite qui s'y substitue**,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

**Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

c) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,

- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 3 mètres et un maximum correspondant à la hauteur (H) divisée par 2.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

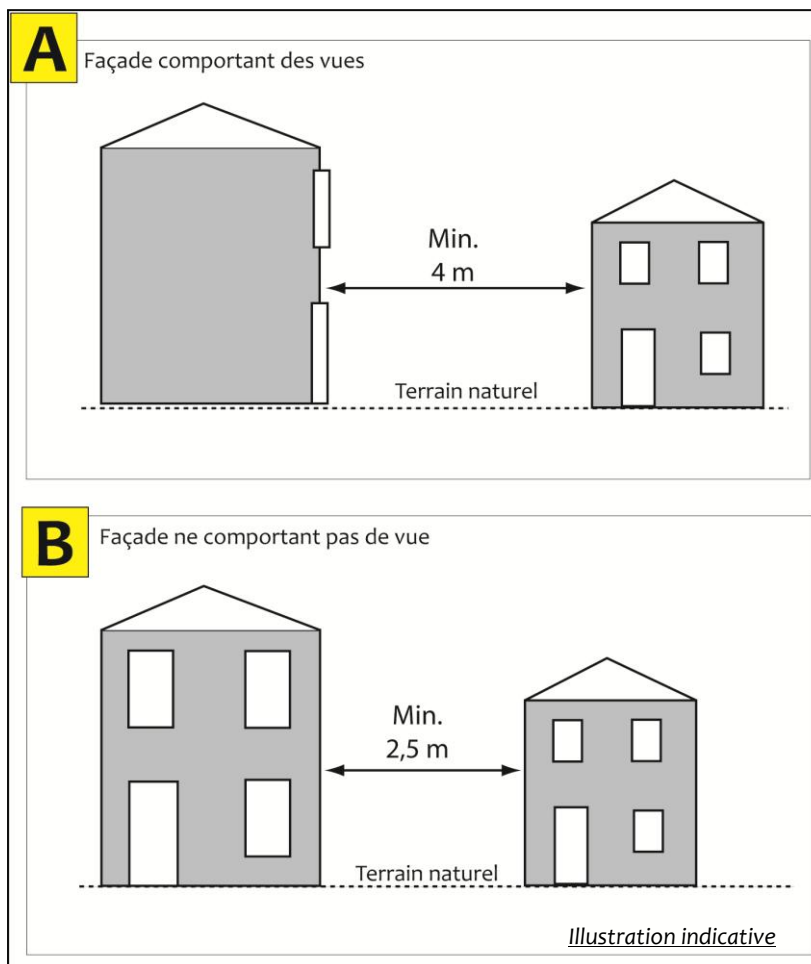
a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 2,5 mètres (voir exemple **B**).

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



ARTICLE UA9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article UA11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles UA10 et UA11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

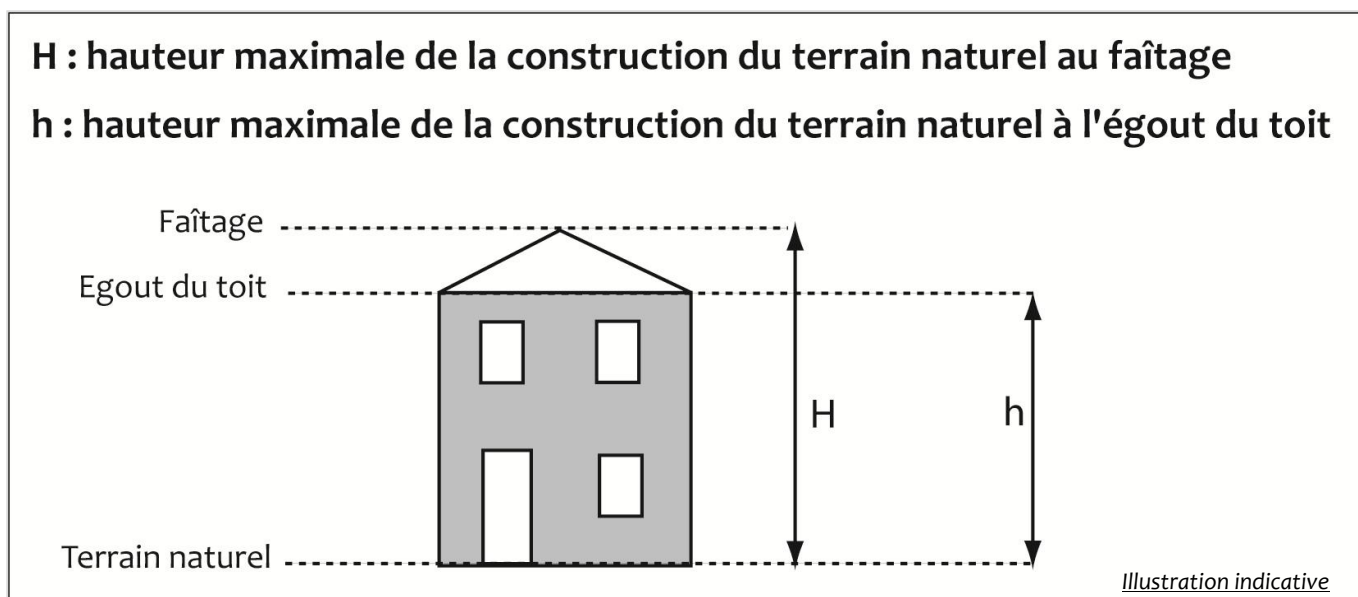
- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UA5).

d) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+1 + combles).

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au dessus du sol.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

d) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural original.

Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules (terre cuite) de ton brun-rouge et ses substituts*,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes de toiture pré-existantes doivent être conservées et les moyens de mise en œuvre (égouts et rives) respectés.

d) Dans le cas de constructions nouvelles :

- ✓ Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction,
- ✓ Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,
- ✓ Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faitage.

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

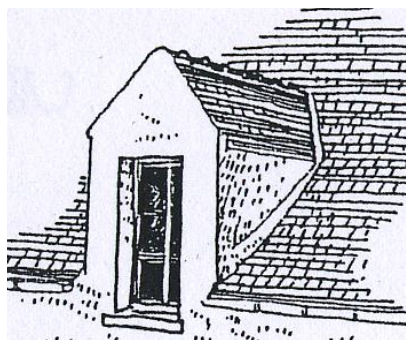
d) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moultures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

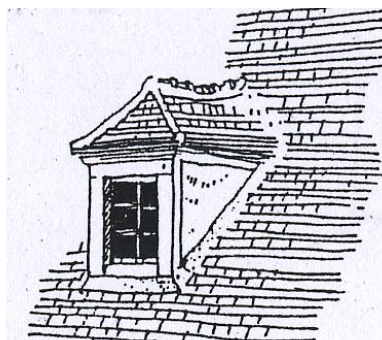
Ouvertures des constructions

a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif ci-dessous).

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

b) Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges, avec un seuil maximal de 80cm de large. Elles doivent être installées sur le versant arrière du toit, ou le moins visible de la rue, et seront posées de sorte à ce que la traverse basse de la fenêtre corresponde à la hauteur de vue moyenne intérieure. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).

c) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.

d) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade. L'usage de couleurs éclatantes créant une rupture avec l'environnement bâti est proscrit.

e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes

a) L'aspect extérieur des bâtiments annexes aux constructions autorisées doit être traité comme la construction principale à l'aide des matériaux pré-mentionnés. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de

matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel).

b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

c) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent intégrer un "mur-bahut" en moellons enduit surmonté d'un chaperon d'une hauteur totale comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre. Ledit "mur-bahut" doit être surmonté d'une grille et/ou d'une composition rigide.

d) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées d'un mûr maçonné ou d'un grillage doublé de haies vives panachées d'essences locales. L'usage de résineux du type thuyas et cyprès est déconseillé.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis l'espace public.

c) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés par un habillage ou une intégration végétale. Leur aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.

d) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).

d) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

e) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

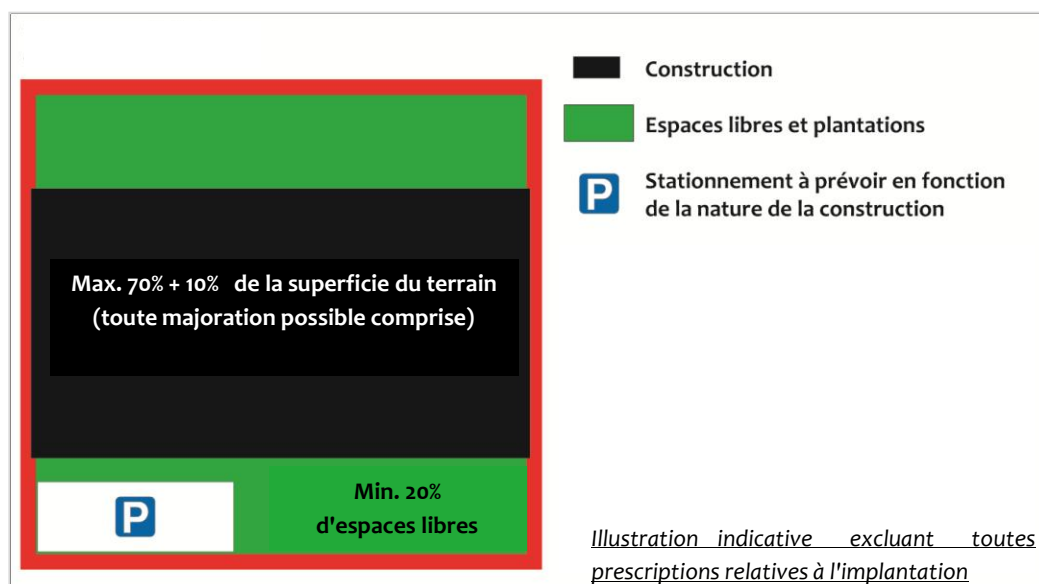
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- f) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UA2 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.
- e) Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UA2.

ARTICLE UA15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chasseneuil déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu récent. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.
- c) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- d) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges.
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- f) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- g) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- h) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- i) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées, habitées ou non.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des dispositions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

- a) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec la qualité résidentielle de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- b) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UB10.
- c) La reconstruction à l'identique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.
- d) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles UB12 et UB14.
- e) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article UB9.
- f) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions des articles UB9 et UB11.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ ou à des aménagements paysagers,
 - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- i) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UB11.
- j) Les bassins de piscine, à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

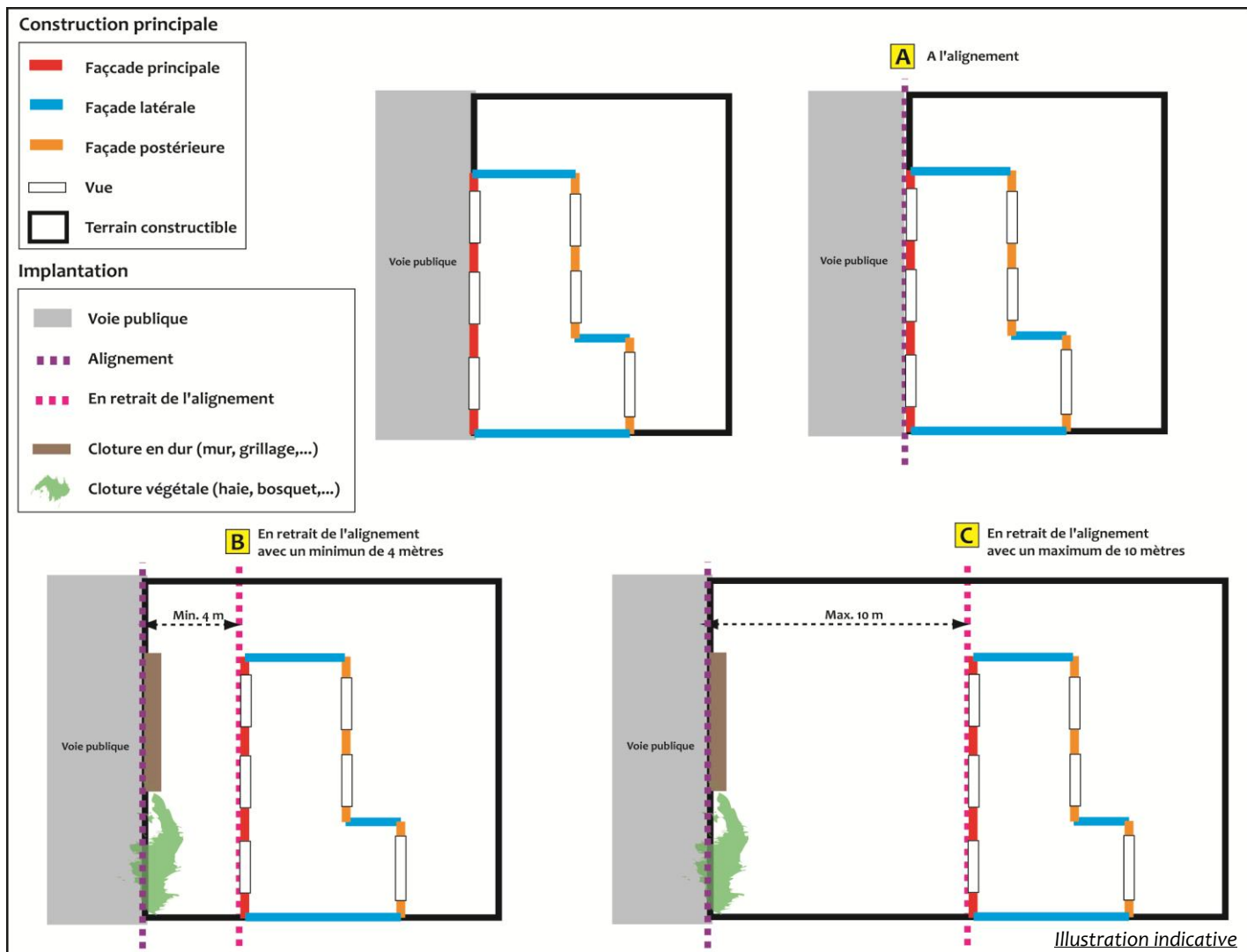
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée :

- ✓ à l'alignement* (voir exemple **A**) ou à la limite qui s'y substitue**,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

**Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

c) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 3 mètres et un maximum correspondant à la hauteur (H) divisée par 2.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

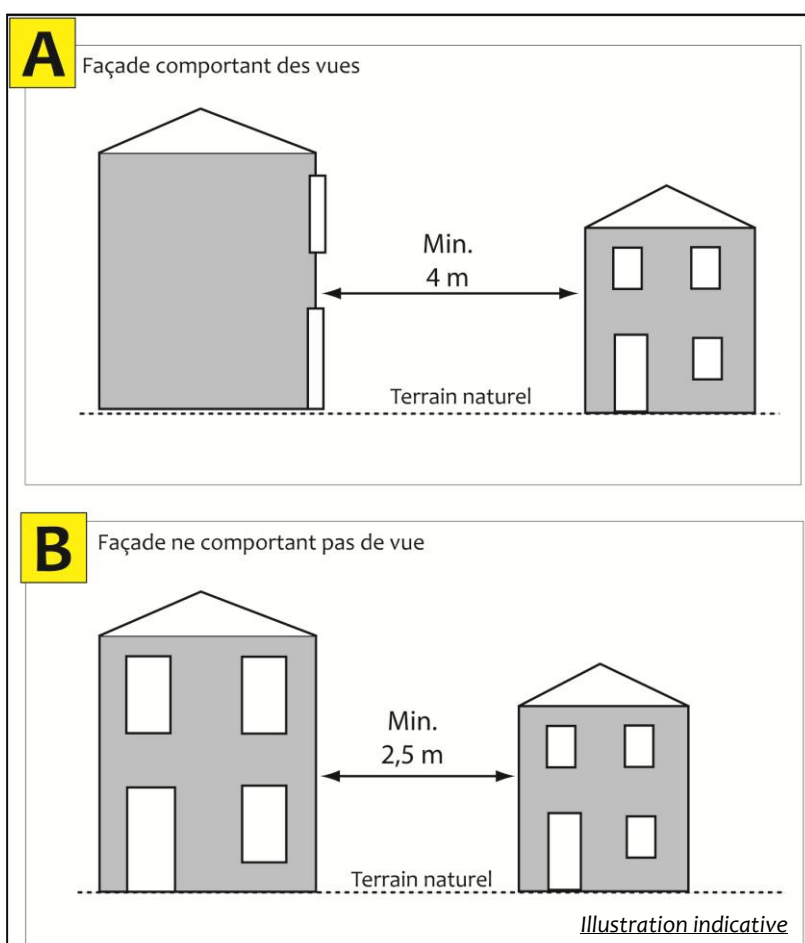
a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 2,5 mètres (voir exemple **B**).

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



ARTICLE UB9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article UB11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles UB10 et UB11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

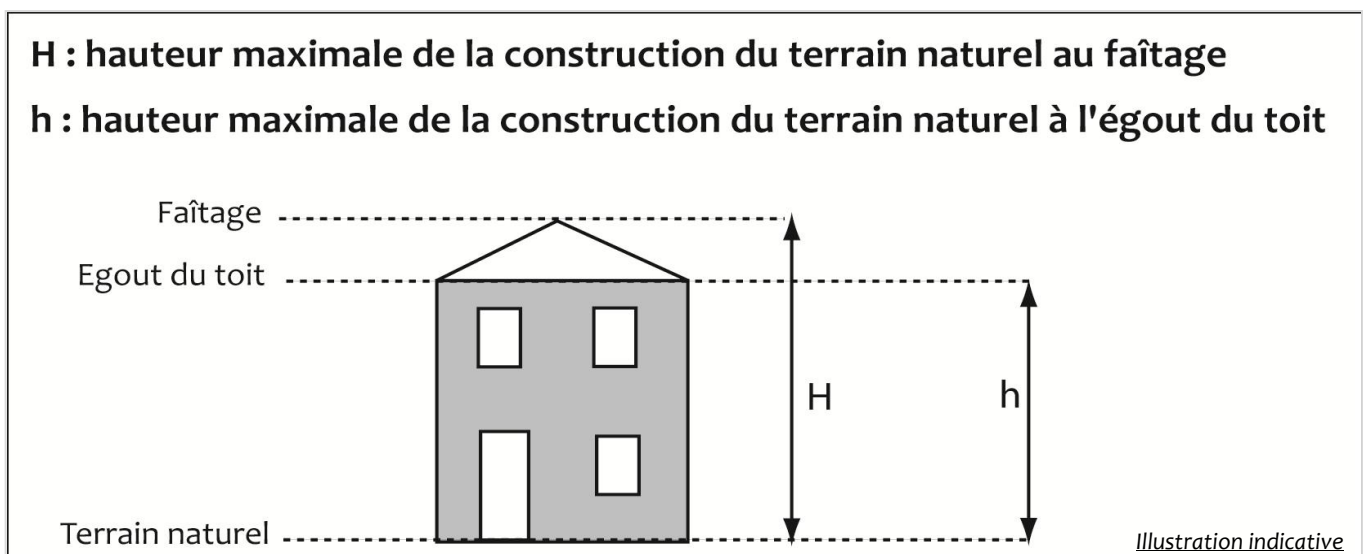
- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (UB5).

d) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques résidentielles de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+1 + combles).

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre et ses substituts.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes ou fenêtre de toit doivent être plus hautes que larges. Elles ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant. Leur pose ne doit pas créer de nouvelle visibilité directe avec le voisinage.
- b) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée). L'usage de couleurs éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- c) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade. L'usage de couleurs éclatantes créant une rupture avec l'environnement bâti est proscrit.

Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures

- a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel). Sa composition doit être prioritairement végétalisée.
- b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- d) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées d'un mûr maçonné ou d'un grillage doublé de haies vives panachées d'essences locales. L'usage de résineux du type thuyas et cyprès est déconseillé.

Les éléments techniques

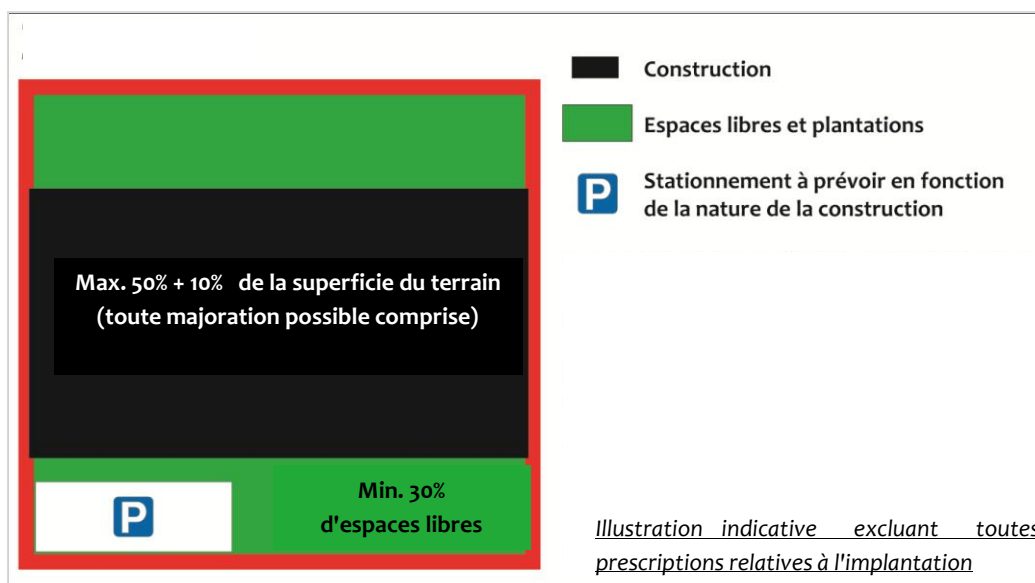
- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.
- e) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- f) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UB2 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.
- e) Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa e) de l'article UB2.

ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

- a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.
- e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
- b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

- a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.
- b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UC)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chasseneuil déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC accueille les équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone urbaine. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **la zone UC comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UC comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UC comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone UC comprend des emplacements réservés** à la création de voies et d'ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.
- c) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- c) Les nouvelles constructions destinées au logement.
- d) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- e) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- f) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges.
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- g) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- h) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- i) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- j) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées, habitées ou non.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UC1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des dispositions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics dans le respect des dispositions de l'article UC11.
- c) Le changement de destination des constructions pré-existantes vers du commerce et des activités de service, à condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère patrimonial et urbain de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.
- d) Les constructions destinées au commerce et aux activités de service, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère patrimonial et urbain de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- e) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère patrimonial et urbain de la zone et de respecter les dispositions des articles UC9 et UC11.
- f) Les constructions légères de loisirs et d'agrément pour les parcs et jardins, sous réserve d'une intégration optimale dans leur environnement et d'une faible artificialisation des sols accueillant le projet.
- g) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article UC9.
- h) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère patrimonial et urbain de la zone et dans le respect des dispositions de l'article UC11.
- i) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ ou à des aménagements paysagers,
 - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UC4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UC5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Non règlementé.

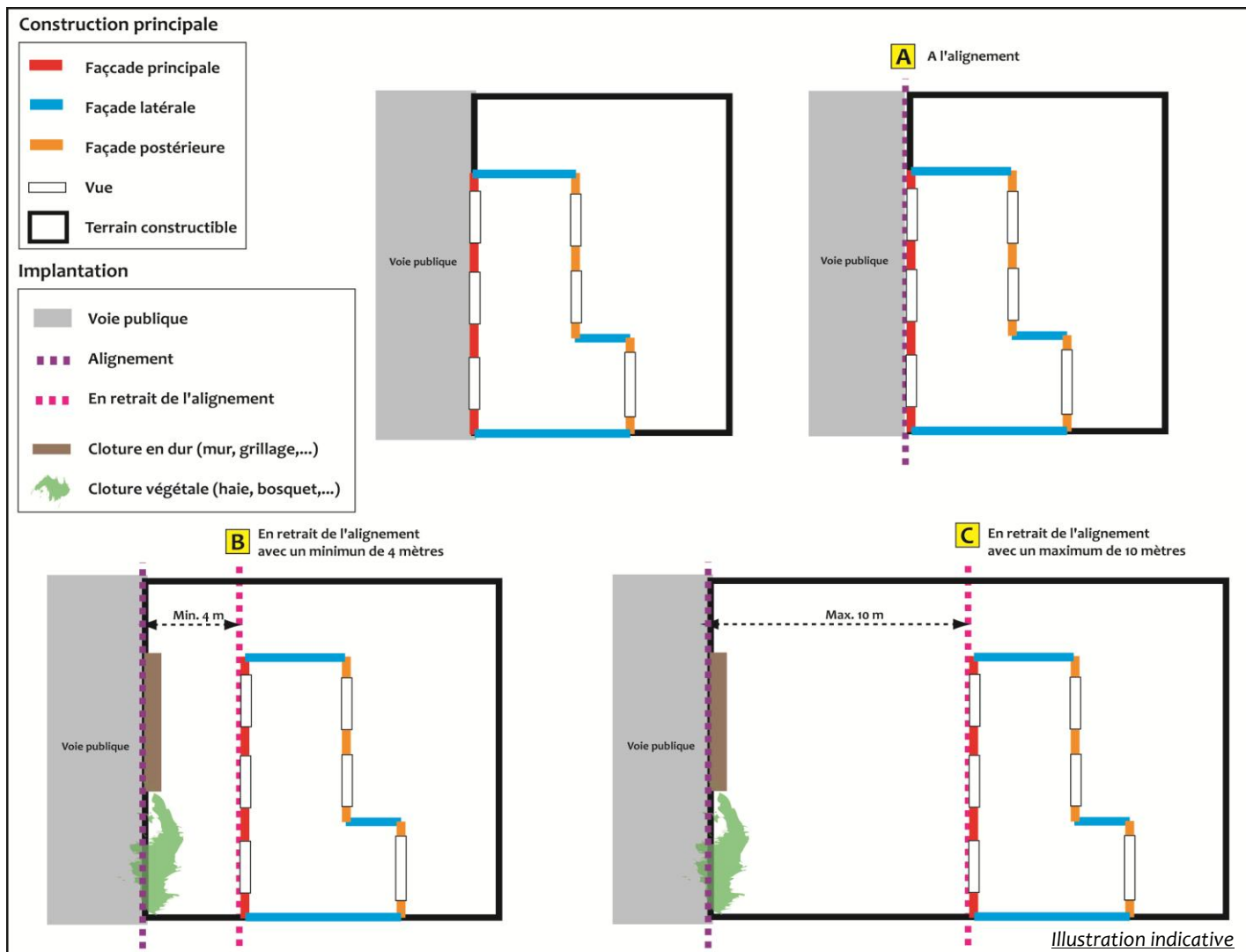
ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée :

- ✓ à l'alignement* (voir exemple **A**) ou à la limite qui s'y substitue**,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

**Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

c) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 1 mètre.

b) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas :

- ✓ d'une reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur,
- ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article UC11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles UC10 et UC11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec le caractère des paysages bâtis, comprendre un dispositif visant la production d'énergies renouvelables et dédier au moins 25% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faitage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

La hauteur (H) des constructions ou installations autorisées doit être adaptée à leur fonction et chaque projet doit veiller à sa bonne intégration dans les paysages et les sites naturels d'implantation.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

- a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).
- b) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.
- c) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Leur restauration ou leur rénovation à l'identique est autorisée. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel.
- d) Les installations nécessaires à l'éclairage public doivent favoriser les lumières naturelles et indirectes ainsi qu'une consommation énergétique raisonnable.

Couverture des constructions

- a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades, ainsi que par un usage colorimétrique sobre.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures

- a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel). Sa composition doit être prioritairement végétalisée.

b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes à mobilité réduite et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

c) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UC14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UC15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération nouvelle, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE URBAINE (UE)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chasseneuil déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE accueille les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire de la zone urbaine. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UE comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison d'un élément planté pour un abattu.

c) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

- a) Les constructions à destination des activités des secteurs secondaire et tertiaire dans le respect des dispositions mentionnées aux articles suivants.
- b) L'extension des constructions autorisées, à condition de respecter les dispositions mentionnées aux articles suivants.
- c) La surélévation des constructions autorisées, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UE10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.
- d) Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en oeuvre les énergies renouvelables, à condition d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de respecter les dispositions des articles UEg et UE11.
- e) Les constructions, extensions ou modifications des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions mentionnées aux articles suivants.
- f) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- g) L'extension des constructions destinées à l'habitation admises sur la zone à condition que les travaux n'entraînent la création d'aucun logement supplémentaire.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ ou à des aménagements paysagers,
 - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, ...),
 - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- i) Les dépôts et aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils n'accueillent pas d'épaves.
- j) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article UEg.
- h) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article UE11.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UE4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE UE5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le conseil départemental.

La façade principale des constructions doit être implantée avec retrait minimal de 6 mètres, à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement des clôtures assurant la continuité bâtie.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être implantées :

- ✓ sur limites séparatives lorsque les mesures prises sont compatibles avec les règles de sécurité, notamment pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu),
- ✓ ou en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 6 mètres.

b) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas :

- ✓ de constructions à destination d'activités répondant à une réglementation propre,
- ✓ de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les façades des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes doivent tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës doit être au maximum égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel au faîtage, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article UE11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles UE10 et UE11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) L'aménagement de toitures terrasses doit comprendre un dispositif visant la production d'énergies renouvelables et dédier au moins 25% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

- a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres avec un maximum de trois niveaux (R+2).
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou privés d'intérêt collectif liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture doivent minimiser les effets de brillance.

b) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture doivent être en harmonie colorimétrique avec les constructions avoisinantes.

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades, ainsi que par un usage colorimétrique sobre.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées peuvent être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peut être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis.

b) Les clôtures édifiées le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes à mobilité réduite et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

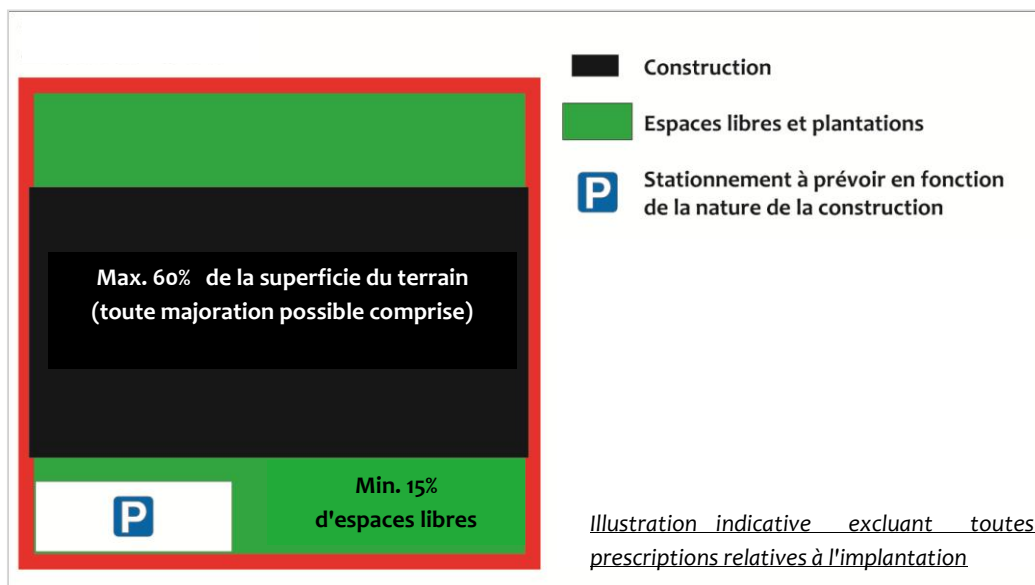
ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espace libre dédié aux plantations.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE14 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UE15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), en fonction notamment de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

a) Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en oeuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage restitution). Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en oeuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

b) Les eaux de ruissellement doivent subir un pré-traitement (débouillage et déshuilage) avant rejet aux milieux récepteurs (base de calcul : 20% du débit de pointe décennal). L'ouvrage de pré-traitement sera mis en place préférentiellement en aval du dispositif de régulation et équipé d'un "by-pass" pour évacuer les pluies d'une occurrence supérieure. L'ouvrage de pré-traitement doit faire l'objet de convention d'entretien entre l'activité concernée, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement

c) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

REGLEMENT DE LA ZONE A URBANISER (1AU)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone à urbaniser (1AU), les secteurs à caractère naturel ou agricole de Chasseneuil destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU identifie dans le Bourg une zone à urbaniser comprenant deux secteurs (1AUa et 1AUb), mobilisables sous conditions, destinées à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble tenant compte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au secteur du Bourg et imposant une intégration paysagère et un accès groupé depuis la voirie existante. En sus des conditions précitées, la mobilisation desdites secteurs 1AUa et 1AUb sera également subordonnée à un phasage cohérent avec l'urbanisation projetée de la commune et ne pourra être engagée qu'après la réalisation de la moitié des objectifs du PLU visant l'ouverture de nouveaux logements par renouvellement urbain et/ou par densification du domaine pré-constructible (soit environ 25 logements).

Afin de promouvoir la réalisation d'opérations cohérentes et de concourir à la bonne insertion des masses bâties projetées dans le milieu environnant, des règles particulières sont instaurées pour la zone 1AU, notamment concernant les occupations et utilisations du sols admises (art. 1AU2), leur emprise au sol (art. 1AU5), les conditions d'alignement (art. 1AU6), la hauteur maximale des constructions (art. 1AU10), l'aspect extérieur des constructions (art. 1AU11), les conditions de stationnement (art. 1AU12), et les conditions de desserte par les voies publiques (art. 1AU14).

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU comprend des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone 1AU comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le PLU identifie dans le Bourg une zone 2AU correspondant à une zone à urbaniser "fermée" (réserve foncière) destinée à répondre aux besoins d'urbanisation future. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ladite zone 2AU pourra, en cas de besoin établi et dans le cadre d'une modification du PLU motivée par délibération, faire l'objet d'une ouverture au cours des neuf années suivant l'entrée en vigueur du PLU. Cette ouverture éventuelle est soumise à la condition de mobilisation préalable de l'ensemble de la zone à urbaniser prioritaire (1AUa et 1Aub). Dans le cas d'une ouverture respectant la totalité des conditions pré-mentionnées, ladite zone 2AU fera l'objet d'un règlement écrit d'occupation du sol spécifique.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.
- b) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.
- c) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- d) Les nouvelles constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire de type industrie et entrepôt.
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, en particulier :
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
 - ✓ l'ouverture et l'exploitation de décharges.
 - ✓ les dépôts à l'air libre de toute nature, notamment de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.
- f) Les nouvelles constructions légères sans fondation à usage d'habitation.
- g) Les aires d'accueil des gens du voyage.
- h) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- i) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées, habitées ou non.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1AU1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des dispositions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

- a) Les travaux et constructions admis dans la zone 1AU doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour le secteur du Bourg.
- b) Les constructions destinées à l'habitation, au commerce et activités de service, à l'exception des commerces de gros, ainsi qu'aux activités des secteurs secondaire et tertiaire de type bureau.
- c) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et activités de service, à l'exception des commerces de gros, de bureau et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de respecter les dispositions des articles 1AU12 et 1AU14.
- d) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article 1AU9.
- e) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans le respect des dispositions de l'article AU11.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre des dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ ou à des aménagements paysagers,
 - ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention,...),
 - ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- h) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des dispositions de l'article 1AU11.
- i) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE 1AU5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

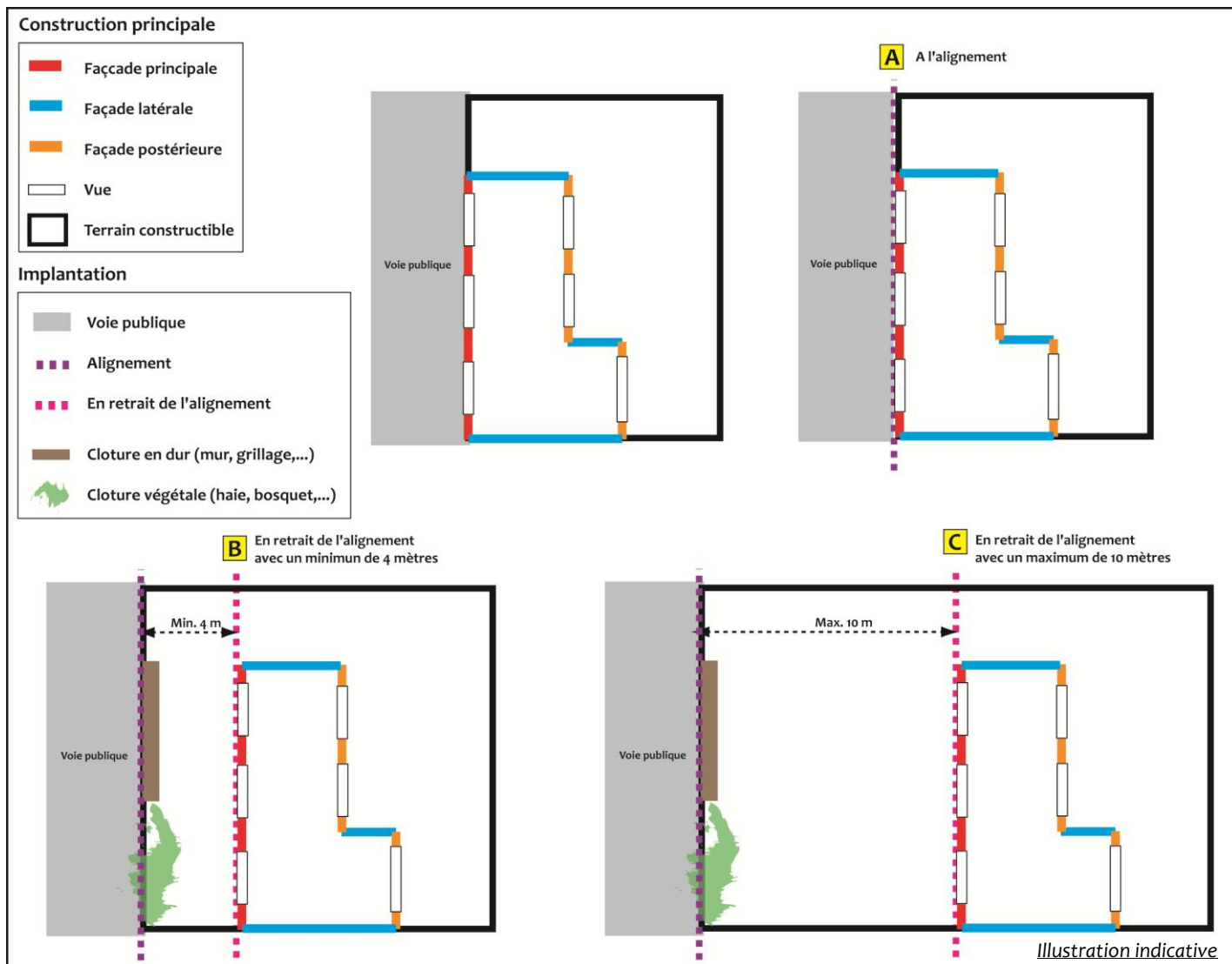
ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

a) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

b) La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, peut être implantée :

- ✓ à l'alignement* (voir exemple **A**) ou à la limite qui s'y substitue**,
- ✓ ou en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, avec un minimum de 4 mètres (voir exemple **B**) et un maximum de 10 mètres (voir exemple **C**), à condition qu'il existe, ou que le projet compte à l'alignement, des constructions et/ou des clôtures assurant la continuité bâtie.



*Le terme alignement désigne la limite du domaine public et de la propriété riveraine.

**Le terme « limite qui s'y substitue » désigne soit la limite, située sur la propriété de l'emprise d'un emplacement réservé, soit la limite entre l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.

c) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 3 mètres et un maximum correspondant à la hauteur (H) divisée par 2.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

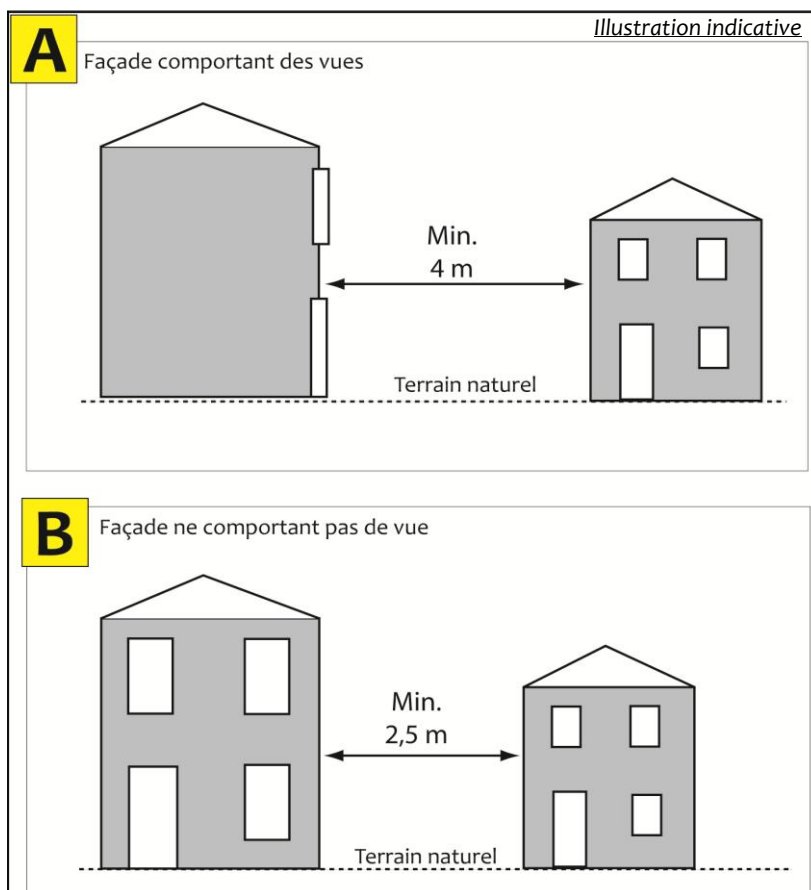
a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au minimum de 4 mètres (voir exemple **A**).

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au minimum de 2,5 mètres (voir exemple **B**).

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



ARTICLE 1AU9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article 1AU11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles 1AU10 et 1AU11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée (A et B) peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% des dispositions relatives à leur emprise au sol (1AU5).

d) L'aménagement de toitures terrasses doit garantir une insertion paysagère en adéquation avec les caractéristiques résidentielles de la zone et dédier au moins 33% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit

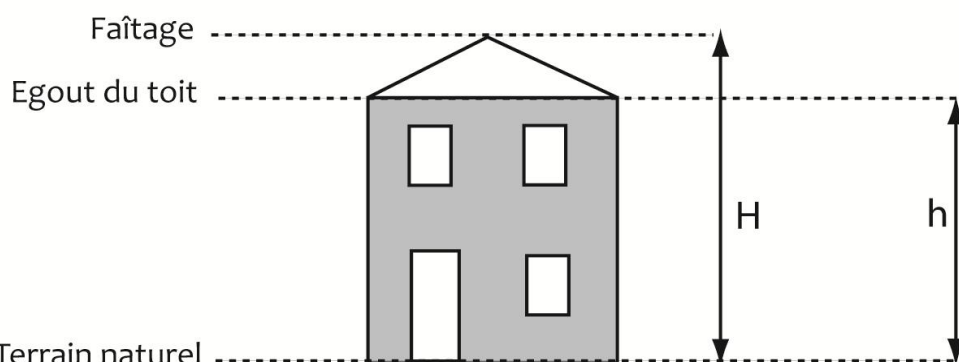


Illustration indicative

a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+1 + combles).

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre et ses substituts.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.

b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes ou fenêtre de toit doivent être plus hautes que larges. Elles ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant. Leur pose ne doit pas créer de nouvelle visibilité directe avec le voisinage.
- b) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée). L'usage de couleurs éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- c) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade. L'usage de couleurs éclatantes créant une rupture avec l'environnement bâti est proscrit.

Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures

- a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel). Sa composition doit être prioritairement végétalisée.
- b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées d'un mûr maçonné ou d'un grillage doublé de haies vives panachées d'essences locales. L'usage de résineux du type thuyas et cyprès est déconseillé.

Les éléments techniques

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.
- c) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé l'aménagement d'1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.
- d) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions de l'alinéa b).
- e) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes handicapées et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.
- f) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.
- c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.
- d) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 1AU14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- c) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- f) Dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa c) de l'article 1AU2 et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur 1AUa

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone 1AUa est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis la "Rue des Mardelles" et/ou le "Chemin des Vignes des Mardelles". A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Dispositions complémentaires applicables uniquement au secteur 1AUB

Pour recevoir une construction ou une installation, chaque terrain de la zone 1AUB est soumis à la condition de réalisation d'un accès groupé depuis le "Chemin des Vignes des Mardelles". A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.
- e) Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'une division foncière permettant de créer un nouveau lot à bâtir conforme aux dispositions de l'alinéa c) de l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle opération, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone agricole (A), les parcelles de Chasseneuil, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur AP, "secteur agricole à forte sensibilité paysagère". Le secteur AP correspond aux espaces cultivés situés à proximité d'un site d'exploitation de carrière et concentrant des enjeux particuliers de maintien des grands paysages.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite, au sein de la zone A à titre exceptionnel, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lequel sont autorisées des constructions sous conditions.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des secteurs au sein desquels les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone A comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.

c) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

Rappel : Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur AP

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- b) Les constructions à destination d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel qui pour des raisons de service et de sécurité a besoin d'être logé sur le lieu d'exploitation.
- c) Les constructions à vocation d'élevage à condition que les bâtiments se situent à plus de 100 mètres de toutes limites de zone ou secteur non agricoles habités.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
- ✓ à l'exploitation agricole,
 - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ à des aménagements paysagers,
 - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et/ou à réduire le phénomène de ruissellement (noue, mare,...),
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- e) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDPENAF et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et exclusivement vers les destinations et sous-destinations :
- ✓ d'habitation,
 - ✓ de commerces et activités de services,
 - ✓ d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ✓ de bureaux.

- f) La réhabilitation, la reconstruction à l'identique et la rénovation thermique des constructions destinées à l'exploitation agricole ou à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- g) L'extension mesurée des constructions pré-existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50% de la surface de plancher et dans le respect des dispositions des articles A5 et A11.
- h) La construction d'annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation pré-existante, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles A5 et N10.
- i) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article A9.
- j) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- k) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.
- l) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère agricole et paysager de la zone et dans le respect des dispositions de l'article A11.
- m) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, à condition d'être compatibles avec le caractère paysager de la zone et de respecter les dispositions des articles A10 et A11.
- n) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées dans le respect des dispositions de l'article A11.

Dispositions complémentaires applicables uniquement aux STECAL

Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, aux commerces et activités de services, à l'exception des commerces de gros et aux bureaux, à condition d'être compatibles avec le caractère agricole et paysager de la zone et dans le respect des dispositions du présent règlement.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur AP

- a) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDPENAF et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, exclusivement vers les destinations et sous-destinations :
- ✓ d'habitation,
 - ✓ de commerces et activités de services,
 - ✓ d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ✓ de bureaux.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole dans un périmètre limité à 20 m autour des bâtiments d'exploitation pré-existants.
- c) La reconstruction à l'identique des constructions pré-existantes destinées à l'habitation en cas de péril ou de catastrophe naturelle et dans le respect des dispositions de l'article A11.
- d) la réhabilitation et la rénovation thermique des constructions pré-existantes destinées à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans le respect des dispositions de l'article A11.
- e) L'extension mesurée des constructions pré-existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de la surface de plancher et dans le respect des dispositions de l'article A11.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE A4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE A5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur AP

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 50m².

Dispositions particulières applicables uniquement aux STECAL

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

L'implantation des constructions doit être examinée au cas par cas.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions destinées à l'habitation ou aux annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 3 mètres et un maximum correspondant à la hauteur (H) divisée par 2.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article A11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles A10 et A11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

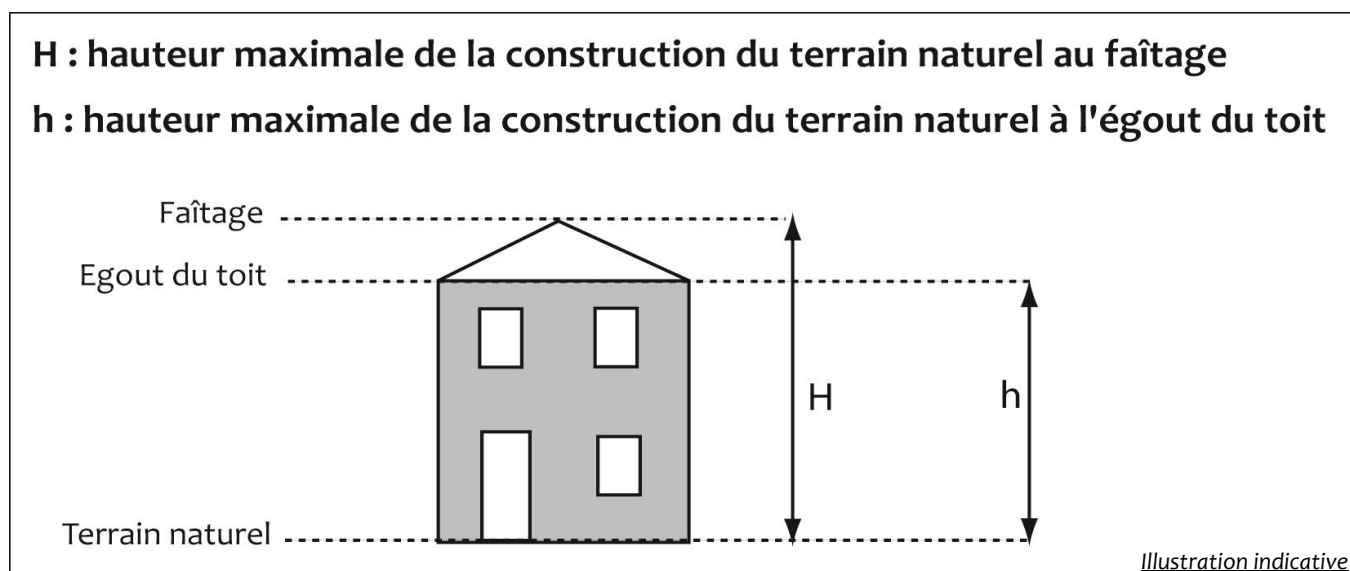
- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) L'aménagement de toitures terrasses doit comprendre un dispositif visant la production d'énergies renouvelables et dédier au moins 25% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).

- a) La hauteur (H) des constructions et installations destinées à l'activité agricole ne peut excéder 12 mètres.
- b) La hauteur (H) des constructions à destination d'habitation ou de toute ou autre activité autorisée ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+1 + combles).
- c) La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.
- c) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au dessus du sol.



ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'exploitation agricole

- a) Dans le respect de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles signée en 2000 (cf. annexe réglementaire), toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- b) Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions pré-existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de ton et de conception.

c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'utilisation de matériaux au teinte sombre est obligatoire pour ne pas que la construction apparaisse comme un objet isolé se détachant de son environnement (terre cuite, bois, enduit à la chaux,...).

f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation (A, AP et STECAL), ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics)

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre et ses substituts.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes de toiture pré-existantes doivent être conservées et les moyens de mise en oeuvre (égouts et rives) respectés.

d) Dans le cas de constructions nouvelles :

- ✓ Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction,
- ✓ Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,
- ✓ Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faitage.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

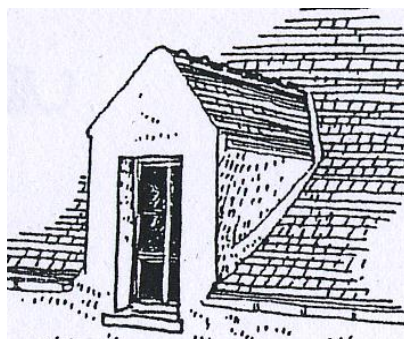
Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

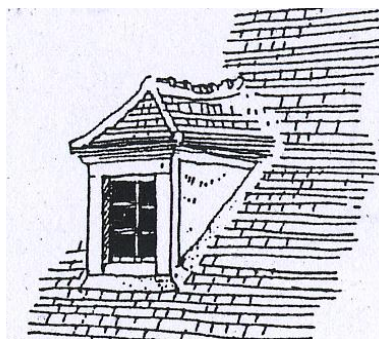
Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif ci-dessous).

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

- b) Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges. Elles seront posées de sorte à ce que la traverse basse de la fenêtre corresponde à la hauteur de vue moyenne intérieure. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).
- c) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- d) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade. L'usage de couleurs éclatantes créant une rupture avec l'environnement bâti et végétal est proscrit.
- e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.
- b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures (hors clôtures agricoles)

- a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel). Sa composition doit être prioritairement végétalisée.
- b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.
- c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les éléments techniques

- a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.
- b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés par un habillage ou une intégration végétale. Leur aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.
- c) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes à mobilité réduite et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les volumes des bâtiments et installations de stockage agricoles (hangar, entrepôt, silo,...) doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés pré-existants, afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.

b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

Dispositions complémentaires applicables uniquement aux STECAL

a) 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE A15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

- a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.
- c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

- a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.
- c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).
- d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.
- e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

- a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle activité et occupation autorisée, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de son installation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLIQUABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zone naturelle et forestière (N), les parcelles de Chasseneuil, équipées 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.

La zone N comprend la part du territoire communal concernée par le risque inondation de la Creuse et faisant l'objet d'une procédure de type plan de prévention du risque inondation de la Vallée de la Creuse entre Gargilles -Dampierre et Néons-sur-Creuse et de la Vallée de la Bouzanne du Pont-Chrétien-Chabenet (PPRI approuvé par arrêté préfectoral n° 2004-E-3923 du 31/12/2004). Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque (notice et plan SUP) figurent en annexes du PLU.

La zone N comprend le secteur NET, "secteur naturel relatif aux espaces de transition". Le secteur NET correspond aux espaces situés en fond de vallée humide du Bouzanteuil et à la partie du territoire communal classée en zone humide de La Brenne protégée par la convention de Ramsar. Il concentre des enjeux écologiques particuliers et implique des prescriptions accrues. L'instauration de ce secteur NET vise à renforcer les continuités entre trame verte et trame bleue, participe à la protection des biotopes, à la préservation des grands paysages, favorise la prise en compte de l'aléa inondation, et contribue à l'application des "bonnes conduites agro-environnementales" (BCAE) prescrites par les services de l'Etat. Toute construction nouvelle est interdite dans ce secteur de haute protection de la qualité des eaux, de la faune et de la flore. Conformément à l'article L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement, toute installation et ouvrage y est soumis à autorisation dans le cadre de la loi sur l'eau.

La zone N comprend le secteur NCA, "secteur naturel dédié à une activité de carrière". Conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, le secteur NCA permet la mise en valeur des ressources naturelles.

Conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite, au sein de la zone N à titre exceptionnel, deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels sont autorisées des constructions sous conditions.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des emplacements réservés à la création de voies et d'ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

b) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur le terrain concerné, à raison de deux éléments plantés pour un abattu.

c) Les remblais des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de la commune soumise à déclaration préalable.

d) La démolition de tout ou partie des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et constituant des éléments et des marqueurs patrimoniaux remarquables (cf. règlement graphique), sauf engagement par l'administration d'une procédure de péril conformément à l'article L. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent :

- les conditions fixées par le présent règlement,
- les dispositions de la loi sur l'eau,
- la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental (RSD) et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une desserte suffisante en réseaux et adaptée aux besoins.

Toute démarche engagée en matière de renouvellement du bâti pré-existant ou de nouvelle construction doit, en cas de besoin exprimé par la commune, privilégier l'accompagnement du STAP 36 et/ou du CAUE 36 et/ou de l'architecte-conseil de la DDT 36.

Rappel: Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur NET

- a) La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, et les éléments indispensables à leur gestion.
- c) Les exhaussements et affouillements du sol dans le respect du Schéma Départemental des Carrières (SDC), du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires à condition qu'ils soient liés :
- ✓ à l'exploitation forestière,
 - ✓ à l'exploitation agricole,
 - ✓ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✓ à des aménagements paysagers,
 - ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ✓ à la sécurité des biens ou des personnes,
 - ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.
- d) Le changement de destination des bâtiments identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDNPS et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, exclusivement vers les destinations et sous-destinations :
- ✓ d'habitation,
 - ✓ de commerces et activités de services, à l'exception des commerces de gros,
 - ✓ d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ✓ de bureaux.
- e) La réhabilitation, la reconstruction à l'identique et la rénovation thermique des constructions autorisées, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- f) L'extension mesurée des constructions pré-existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50% de la surface de plancher et dans le respect des dispositions des articles N5 et N11.
- g) La construction d'annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation pré-existante, qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de ladite construction et dans le respect des dispositions des articles N5 et N10.
- h) L'aménagement de toitures terrasses, à condition de respecter les dispositions de l'article N9.
- i) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.
- j) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation ou à un hébergement hôtelier et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.
- k) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique, à condition d'être compatibles avec le caractère agricole et paysager de la zone et dans le respect des dispositions de l'article N11.
- l) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, à condition d'être compatibles avec le caractère paysager de la zone et de respecter les dispositions des articles N10 et N11.
- m) Les clôtures autour des constructions ou installations autorisées dans le respect des dispositions de l'article N11.

Dispositions complémentaires applicables uniquement aux STECAL

Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, aux commerces et activités de services, à l'exception des commerces de gros et aux bureaux, à condition d'être compatibles avec le caractère naturel et paysager de la zone et dans le respect des dispositions du présent règlement.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur NET

- a) Les exhaussements et affouillements du sol, à condition que leurs réalisations soient liées :
- ✓ à des aménagements hydrauliques visant à préserver la qualité des eaux et à conforter l'état des corridors écologiques et des zones humides.
 - ✓ à des installations visant à réduire le risque d'inondation et les phénomènes de ruissellement.
- b) Le changement de destination des bâtiments identifiés par le PLU au titre de l'art. L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, après avis de CDNPS et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, exclusivement vers les destinations et sous-destinations :
- ✓ d'habitation,
 - ✓ de commerces et activités de services,
 - ✓ d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ✓ de bureaux.
- c) La reconstruction à l'identique des constructions pré-existantes destinées à l'habitation en cas de péril ou de catastrophe naturelle et dans le respect des dispositions de l'article N11.

d) La réhabilitation et la rénovation thermique des constructions pré-existantes destinées à l'habitation, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans le respect des dispositions de l'article N11.

e) L'extension mesurée des constructions pré-existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de la surface de plancher et dans le respect des dispositions de l'article N11.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur NCA

a) Les exhaussements et affouillements du sol, à condition que leurs réalisations soient liées à l'exploitation d'une carrière défini par arrêté préfectoral n°2006-06-0045 du 07/06/2006.

b) Les constructions et installations liées à l'exploitation d'une carrière défini par arrêté préfectoral n°2006-06-0045 du 07/06/2006 et les éléments indispensables à leur gestion.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE N4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR.

ARTICLE N5 - EMPRISE AU SOL

Rappel : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et des simples débords de toiture. A titre indicatif, un bassin de piscine constitue de l'emprise au sol, alors qu'une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur NET

L'emprise au sol d'une annexe ne doit pas excéder 50m².

Dispositions particulières applicables uniquement aux STECAL

L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les présentes dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent qu'en dehors des routes gérées par le Schéma Directeur Routier Départemental.

L'implantation des constructions doit être examinée au cas par cas.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les nouvelles constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisés, doivent tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) Les façades latérales et postérieures des constructions destinées à l'habitation ou aux annexes sont autorisées à être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 3 mètres et un maximum correspondant à la hauteur (H) divisée par 2.

c) Dans le souci de préserver l'aspect général d'une voie et de son environnement, l'autorisation de construire peut être subordonnée au respect de prescriptions particulières.

d) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

a) En raison de leurs performances énergétiques et environnementales (isolation et régulation thermiques, résistance à l'humidité et aux flammes,...) et à condition de respecter les dispositions de l'article N11, les matériaux de construction suivants sont autorisés :

- la pierre,
- le béton cellulaire ou thermopierre,
- la brique en terre cuite,
- le bois,
- les composites.

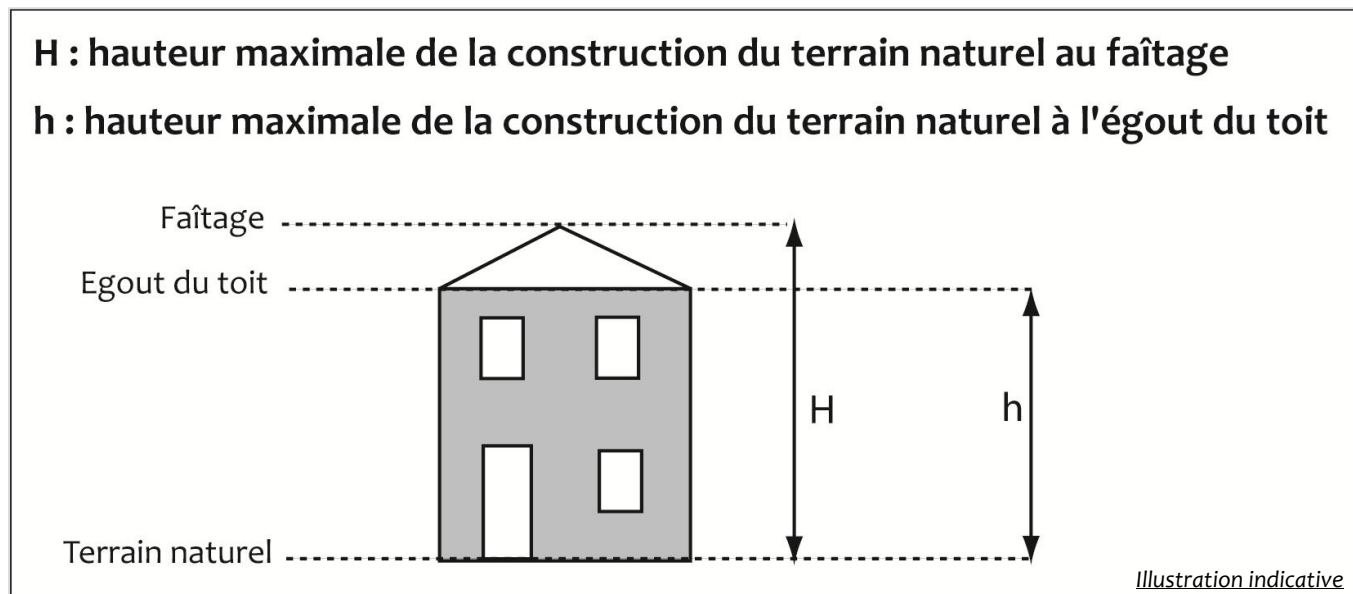
b) Afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions et de mieux partager la production énergétique globale, les installations de production d'énergies renouvelables suivantes sont autorisées, à condition de respecter les dispositions des articles N10 et N11, et que toutes les dispositions soient prises pour en limiter leur visibilité depuis le domaine public :

- chaudière bois,
- panneaux solaires thermiques pour eau chaude sanitaire,
- panneaux solaires photovoltaïques,
- pompes à chaleur,
- géothermie,
- éolien.

c) L'aménagement de toitures terrasses doit comprendre un dispositif visant la production d'énergies renouvelables et dédier au moins 25% de sa surface à des espaces végétalisés.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).



- La hauteur (H) des constructions et installations destinées à l'activité forestière et agricole ne peut excéder 12 mètres.
- La hauteur (H) des constructions à destination d'habitation ou de toute ou autre activité autorisée ne peut excéder 10 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+1 + combles).
- La hauteur (H) des annexes ne peut excéder 5 mètres.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- La hauteur de mât et de la nacelle dédiés à l'installation d'éoliennes domestiques ne peut excéder 12 mètres au dessus du sol.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'exploitation forestière et agricole

- Dans le respect de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles signée en 2000 (cf. annexe réglementaire), toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier ou à reconstruire doit garantir une unité au service de la valorisation du paysage.
- Les constructions, réhabilitations, modifications ou extensions doivent tenir compte de la typologie, de la proportion et de l'implantation des constructions pré-existantes en présentant une simplicité de volume et une unité de ton et de conception.

c) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

d) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

e) Les constructions identifiées aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées. Les travaux réalisés sur ces constructions ne doivent pas remettre en cause leur caractère architectural originel. L'utilisation de matériaux au teinte sombre est obligatoire pour ne pas que la construction apparaisse comme un objet isolé se détachant de son environnement (terre cuite, bois, enduit à la chaux,...).

f) Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement implanté sur le terrain et la nature de l'activité sont autorisées. Tout affichage complémentaire à des fins publicitaires est proscrit.

Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation et à leurs extensions (N, NET et STECAL), ainsi qu'aux autres occupations du sol autorisées (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics)

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,...).

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement.

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. Ils doivent être choisis entre :

- ✓ les tuiles plates petits moules de couleur terre cuite et ses substituts*,
- ✓ les tuiles mécaniques petits moules de couleur terre cuite ou sombre,
- ✓ les ardoises naturelles de couleur sombre et ses substituts.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) Dans le cadre d'une réfection et de toute autre intervention structurelle, les pentes de toiture pré-existantes doivent être conservées et les moyens de mise en oeuvre (égouts et rives) respectés.

d) Dans le cas de constructions nouvelles :

- ✓ Les toitures doivent être à deux versants avec un faitage parallèle à la longueur de la construction,
- ✓ Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35 et 45 degrés,
- ✓ Les souches de cheminée doivent être situées le plus près possible du faitage.

* Le terme "substituts" désignant toutes tuiles d'aspect extérieur comparable aux caractéristiques prescrites, à minima pour leur dimension et leur teinte.

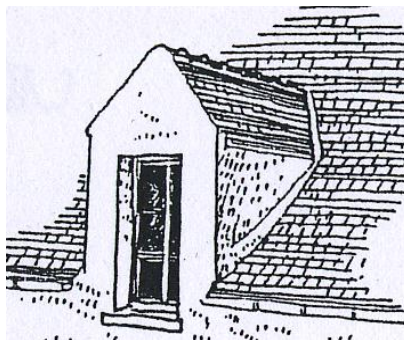
Façades des constructions

- a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons pierre.
- b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels
- c) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

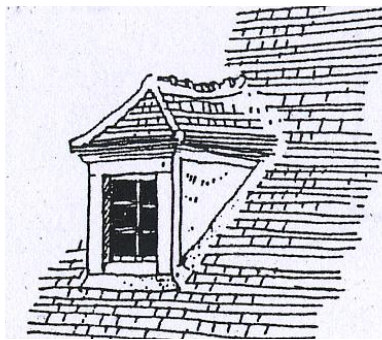
Ouvertures des constructions

- a) Les lucarnes doivent être à "bâtière" (deux versants) ou à "capucine" (trois versants). Elles doivent être ordonnées de manière identique à la façade et réalisées avec les mêmes matériaux que le toit qui les supporte (cf. croquis indicatif ci-dessous).

Illustration indicative



Lucarne à bâtière



Lucarne à capucine

- b) Les fenêtres de toit devront être plus hautes que larges. Elles seront posées de sorte à ce que la traverse basse de la fenêtre corresponde à la hauteur de vue moyenne intérieure. Leur débord doit être faible (arasant la toiture et sans volet électrique extérieur).
- c) Des matériaux autres que le bois peint peuvent être admis pour les huisseries extérieures (fenêtres et portes d'entrée), à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de recourir à des tons en harmonie avec l'enduit de façade et/ou son environnement bâti et végétal. L'usage de couleurs éclatantes, ainsi que de matériaux réfléchissants est proscrit.
- d) La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec l'enduit de façade. L'usage de couleurs éclatantes créant une rupture avec l'environnement bâti et végétal est proscrit.
- e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie. Ils doivent être non visibles depuis l'extérieur et ne doivent pas modifier la hauteur initiale des ouvertures.

Les annexes

- a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées pourront être traités différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres ou s'il s'agit d'un appentis.

Les clôtures (hors clôtures agricoles)

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sobres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit (brise-vue, toile plastique, tôle, bambou, canisse, brande, panneaux en bois tressé, et panneaux soudés de type industriel). Sa composition doit être prioritairement végétalisée.

b) Les clôtures édifiées en limite de domaine public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

c) Les clôtures édifiées en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent être installées au sol ou sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. L'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les climatiseurs, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux (pompes à chaleur, câbles électriques,...) doivent être dissimulés par un habillage ou une intégration végétale. Leur aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.

c) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques doivent être installés au sol ou sur toiture. Dans le cas d'une pose sur toiture, lesdits panneaux doivent être installés dans le profil du toit sans débordement apparent. Dans tous les cas, les matériaux de composition des panneaux et leurs couleurs doivent limiter les effets de brillance.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

c) Le stationnement des véhicules nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés au stationnement pour les personnes à mobilité réduite et au stationnement pour les usagers des deux roues motorisés ou non.

d) Toute nouvelle place de stationnement créée devra dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les volumes des bâtiments et installations de stockage agricoles (hangar, entrepôt, silo,...) doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés pré-existants, afin de diminuer l'impact visuel desdites constructions dans le paysage.

b) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

Dispositions complémentaires applicables uniquement aux STECAL

a) 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

b) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

- a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- c) Les voies de circulation publiques ou privées, en impasse, à créer ne doivent pas excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE N15 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, devra obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

c) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou pluviales.

a) Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

c) L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

d) L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

e) La convention spéciale de déversement permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux pluviales dans le réseau public.

Assainissement des eaux pluviales

a) Pour tout projet, la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux.

b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

Collecte sélective des déchets

a) Pour toute opération, un emplacement doit obligatoirement être prévu sur le terrain pour accueillir le matériel nécessaire à la collecte sélective des déchets.

b) Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation collective, abritant au moins deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété : celui-ci sera intégré à l'immeuble pour l'habitat vertical collectif.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle activité et occupation autorisée, les infrastructures nécessaires au cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...) doivent être réalisées de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de son installation.

ANNEXES

ANNEXE N°1 - AUTORISATIONS D'URBANISME ET ACTES ADMINISTRATIFS

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux. On distingue les autorisations et actes suivants :

1. **Certificat d'urbanisme**
2. **Contestation d'une autorisation d'urbanisme**
3. **Taxe d'aménagement**
4. **Déclaration préalable de travaux**
5. **Permis de construire**
6. **Permis d'aménager**
7. **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**
8. **Permis de démolir**
9. **Transfert d'un permis de construire ou d'aménager**

1. Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

2. Contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

3. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire (y compris lors d'une demande modificative générant un complément de taxation) ou d'une déclaration préalable de travaux.

4. Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent :

- ✓ avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison),
- ✓ ou créer une nouvelle construction annexe (volume distinct, par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols ou une carte communale).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m², alors un permis de construire doit être déposé.

Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux peuvent concerner :

- ✓ le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- ✓ le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ✓ ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- ✓ dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- ✓ dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

5. Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- des annexes de moins de 5 m²,
- des constructions devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison. Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- ✓ les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²,
- ✓ ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ✓ ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ✓ ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Autres formalités

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est obligatoire pour toute demande visant à édifier une construction dépassant 150 m² de surface de plancher et/ou pour toute extension d'une construction pré-existante visant à porter l'ensemble de ladite construction après travaux au-delà de 150 m².

6. Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- ✓ la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²),
- ✓ la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
- ✓ la réalisation de certaines opérations de lotissement.

7. Permis modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- ✓ l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- ✓ la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ✓ ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

8. Permis de démolir

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- ✓ relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ✓ ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

9. Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, il faut :

- ✓ que le permis (à transférer) soit encore valide,
- ✓ que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.