

15 NOV. 2012



LE MAIRE
Yves JAQUET

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DU PONT-CHRETIEN-CHABENET (36)

REGLEMENT
Dossier d'Approbation

5



POS mis en révision le 12 février 2007

Etude lancée le 6 juin 2008

PLU arrêté le 29 septembre 2010

PLU mis à l'enquête publique le 5 septembre 2011

PLU approuvé le **8 FEV. 2012**



ISOCELE Architecture et Urbanisme

44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON

Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocle.urba@wanadoo.fr

10 rue Oberkampf 75011 PARIS

Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocle.archi@wanadoo.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
Zone U (urbaine).....	6
Zone AU (à urbaniser)	15
Zone A (agricole)	23
Zone N (naturelle et forestière)	30
Annexes	38

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'Urbanisme (Chapitre 1, Section 1 Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques, notamment :

1. Les législations L. 111.9, L. 111.10 et L. 421.4 ainsi que L. 110
2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol
3. Les législations visées à l'article R. 123-19 (secteurs sauvegardés, espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les Z.A.C., etc.) ;
4. Les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones dites « urbaines »**, dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- **zones dites « à urbaniser »** dénommées AU au plan, équipées ou non, dans lesquelles des constructions peuvent être admises soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- **zones dites « agricoles »** dénommées A au plan, équipées ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones dites « naturelles et forestières »** dénommées N au plan, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

3.2. Les emplacements réservés

Ils sont définis conformément à l'article L. 123-1 8° du CU, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

Localement, 3 emplacements ont été réservés.

3.3. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Ils sont définis conformément à l'article L. 130-1 du CU. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 130-1 du CU.

Localement aucun espace boisé classé n'a été identifié.

3.4. Les éléments de paysage et de patrimoine identifiés à préserver

Ils sont désignés en vertu de l'article L. 123-1 7° du CU.

Les travaux susceptibles de les détruire sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du CU.

Localement, un document graphique et réglementaire est annexé au présent PLU.

3.5. Les bâtiments agricoles admis à changer de destination en zone A

Ils sont désignés en vertu de l'article L. 123-3-1 du CU. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, si ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Localement aucun bâtiment n'a été identifié.

3.6. Les servitudes de mixité sociale

Sans objet.

3.7. Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement

Les PLU peuvent « comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Le secteur suivant fait l'objet d'orientations d'aménagement :

> le bourg de Pont-Chréien (Les Grandes Vignes / Les Embarras)

Article 4 : Adaptations mineures du règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

ZONE URBAINE - U

CARACTÈRE DE LA ZONE U

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Déclinaison en secteurs

- **U** : Il correspond aux zones urbanisées, construites ou non, des centres anciens du Pont-Chrétien et de Chabenet, affectées à l'habitat, aux services, aux commerces et à l'activité.

Objectif : Protéger les caractéristiques urbaines propres à ses centres et favoriser l'articulation avec le tissu ancien ou récent auquel il se rattache ; encourager la mixité urbaine.

- **Uy** : Il s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités artisanales, industrielles et commerciales créée sur le territoire des communes de Le Pont-Chrétien-Chabenet et Saint-Marcel au lieu dit « les Plantes », par arrêté préfectoral du 13 janvier 1975, et étendue sur le territoire de la commune de Le Pêchereau le 16 mai 1979 au lieu dit « des Pessanins ».

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du (ou des) secteur(s) concerné(s).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité de leur environnement existant ou projeté.

Sont interdits en zone U :

- Les constructions ou installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement existant ou projeté.
- Les terrains aménagés de camping, de caravanning et de résidences mobiles de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et l'installation de caravanes, selon les dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, sauf s'ils sont liés à une activité de garage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public, ceux nécessaires à l'adaptation des constructions au terrain, dans la limite de la règle établie à l'article U10.
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les constructions et installations agricoles.

Sont interdits dans le secteur Uy :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article U2.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'imposent au règlement du PLU.
Les démolitions dans le périmètre des monuments historiques sont autorisées sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

Sont autorisés sous conditions en zone U :

- ☐ L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
- ☐ Les constructions et installations à usage industriel, artisanal et commercial sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Uy :

- ☐ Les constructions et installations à usage industriel, artisanal ou commercial, soumises ou non à la réglementation des installations classées compatibles avec le fonctionnement de la zone.
- ☐ Les lotissements à vocation industrielle, artisanale ou commerciale.
- ☐ Les constructions à usage de bureaux et de services.
- ☐ Les équipements collectifs et les équipements d'infrastructure liés au fonctionnement de la zone.
- ☐ Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone.

- ☐ La restauration et l'extension des constructions existantes.
- ☐ Les équipements hôteliers.
- ☐ Les piscines liées à une construction existante.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 927 depuis le secteur Uy.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

L'autorisation de tout projet peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
- à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité pour les usagers.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les usages autres que domestiques (activité économique notamment), un appareil de disconnexion à zone de pression réduite¹ sera obligatoirement installé.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou restauration devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent document.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

Pour les activités dont les effluents ne rentrent pas dans la catégorie des effluents domestiques, des dispositifs de prétraitement devront être installés.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les effluents provenant des eaux résiduaires industrielles devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les puits d'infiltration sont interdits.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4 Electricité – télécommunications (téléphone et fibre optique)

Le branchement des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doit être enfoui.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

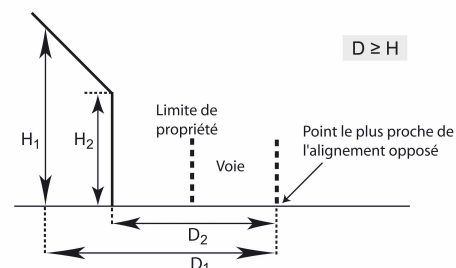
L'implantation des constructions le long des voies départementales est régie par le Schéma directeur routier Départemental).

¹ Dispositif de protection du réseau d'eau potable ayant pour effet d'éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public.

L'implantation à l'alignement juridique ou constructif pourra être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou paysager, dans les secteurs où il existe un front bâti constitué.

Implantation par rapport aux emprises ou voies, publiques ou privées :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou respecteront un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- S'il existe une étude architecturale particulière (projet de caractère contemporain, projet privilégiant une utilisation rationnelle des énergies ou mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables) ;
- Extension dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé.

Dans le secteur Uy, le projet urbain établi pour la Zone de Chabenet (Le Pont-Chrétien-Chabenet / Saint-Marcel) a permis de lever l'inconstructibilité de la bande des 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 927, imposée en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Sont donc autorisés pour tous les bâtiments les reculs suivants :

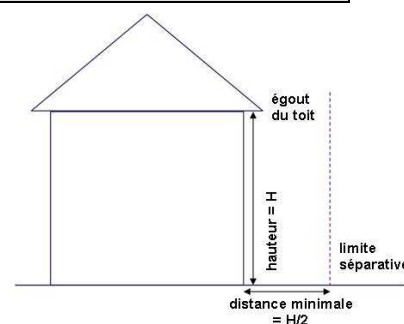
- 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 927,
- 5 mètres dans les voiries intérieures par rapport aux limites de propriété.

Quelque soit la zone, ces marges de recul ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de restauration et d'extension du bâti existant et dans le cas de bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres. Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uy, pour les activités industrielles, artisanales ou commerciales, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité.

Toutefois, les bâtiments jointifs pourront être admis si les constructeurs présentent un plan masse commun formant un ensemble architectural unique et sous réserve du respect de la réglementation propre aux activités exercées.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas de stockage de produits inflammables, une distance suffisante pour assurer la défense incendie sera exigée.

Dans le secteur Uy, cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité. Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

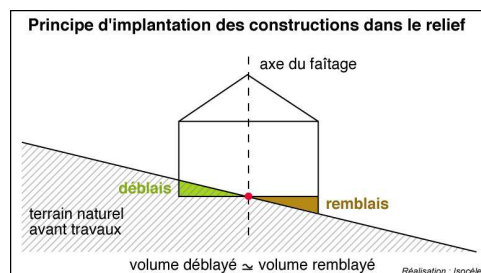
La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur de la construction les cheminées, lucarnes et divers éléments annexes à celle-ci.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur moyenne des bâtiments voisins.

Dans le cas d'extension de l'existant, une hauteur égale à celle du bâtiment existant est autorisée.

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 0,30 m sur terrain plat et 0,60 m sur terrain en pente. Un terrain est en pente si cette dernière dépasse 2,5%.



Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées ;
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur ;
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

Dans le secteur Uy :

La hauteur des constructions admises dans la zone Uy ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Des dérogations pourront être accordées pour les cheminées, silos, réfrigérants, etc.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

11.1 Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions contemporaines mettant en œuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

11.2 Évolution du bâti existant et nouvelles constructions à usage d'habitation

11.2.1 Toitures et couvertures

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont autorisées si le projet répond à des normes écologiques.
- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment.
- Les châssis de toits et les capteurs solaires sont intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.
- Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversants.
- Les pentes existantes sont conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

11.2.2 Parties maçonnées

- Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.
- Pour les constructions neuves, les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de bardages.
- Les procédés répondant à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.
- Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.
- Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles.

11.3 Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

- Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.
- Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent s'accorder avec l'aspect des clôtures traditionnelles locales. Les portails sont de couleur foncée ou de ton bois ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

En limite(s) séparative(s), les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

11.4 Abris de jardin

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

Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, vert sombre ou rouge sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut.

Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

Dans le secteur Uy :

Constructions

Volumes bâtis

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec le bâti environnant.

Dans le cas où le constructeur désire implanter un logement, celui-ci sera obligatoirement incorporé ou groupé avec le ou les autres bâtiments.

Aspect des façades

L'ensemble de la zone étant vu de tous côtés, la notion de « façade principale » et de « façade arrière » ne peut être retenue. Toutes les façades devront présenter une bonne esthétique architecturale ; il est cependant recommandé d'apporter un soin particulier aux entrées.

Les matériaux employés qui par leur nature sont en général destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, ...) ne devront pas rester « brut ».

Les toitures et façades seront de couleur sombre.

Aires de stockage

La nature des dépôts et l'organisation des aires de stockage devront donner l'assurance que l'aspect et la propreté de la ZAC ne seront pas altérés.

Les matériels et matériaux entreposés devront être abrités par des clôtures continues minérales ou végétales d'au moins 2 mètres de hauteur.

De plus, les zones de stockage (hors zone d'exposition) seront implantées à l'arrière des bâtiments (vu depuis la RD 927) ou cachées de la vue depuis la RD 927 par une haie végétale lorsque ces aires sont placées latéralement aux bâtiments.

Clôture

Les clôtures, qu'elles soient le long du RD 927, le long des voies intérieures à la zone ou en limites séparatives, seront constituées d'un grillage sur potelets métalliques d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, doublé de préférence d'une haie vive ou d'arbustes buissonnants (non résineux). Le grillage sera de couleur sombre et peut être réalisé sur muret maçonné enduit d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement sur l'unité foncière.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans le secteur Uy :

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Les stationnements (hors exposition) seront de préférence implantés le long de la voirie intérieure et seront en tout état de cause masqués à la vue de la RD 927 par une haie.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet pourra être exigé. Les espaces situés en avant des constructions doivent être traités en espace vert ou d'agrément.

Les aires extérieures de stockage de matériel ou de matériaux et les installations inesthétiques devront être dissimulées par un aménagement végétal adapté au contexte paysager local, et ne pas être visible depuis les axes à grande circulation.

Dans le secteur Uy :

Aspect des espaces libres intérieurs

Les espaces verts couvriront toute la surface du terrain laissé libre par les constructions, les voies, parkings et aires de stockage, et seront constitués de jardins engazonnés, plantés d'arbustes et d'arbres à grand développement.

Dans la mesure du possible, les aires de grande surface seront recoupées de haies. Le dossier de permis de construire devra comporter l'indication de cet aménagement paysager.

Des arbres de haute tige seront également plantés à raison d'un arbre pour 100m² hors emprise des bâtiments (par exemple : acacias, érables, tilleuls,..).

Entretien des espaces libres intérieurs

Les espaces libres, plantations, voies et aires intérieures et les clôtures devront être régulièrement entretenus.

Publicité

Il est interdit d'accorder en location pour la publicité ou l'affichage tout ou partie du terrain concédé, des murs de clôture ou toute partie de construction.

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de la firme occupant le lot seront autorisées.

La nature, l'emplacement et les dimensions de ces enseignes seront portées sur les documents accompagnant la demande de permis de construire.

En outre, les enseignes seront autorisées sur les façades le long de la RD927, sans dépasser de plus de 2 mètres l'égout du toit. Elles pourront être implantées sur clôtures le long des voiries intérieures des la zone. Des panneaux de micro signalisation sur bi-mât seront implantés à l'entrée de la zone pour signaler les différentes activités.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Sans objet.

ZONE A URBANISER - AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle porte sur des secteurs de la commune ayant aujourd'hui un caractère naturel et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation peut être programmée dans le temps, soit en fonction du niveau d'équipement technique des secteurs, soit des d'objectifs de développements communaux.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées après validation d'un schéma d'aménagement d'ensemble par la collectivité.

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

Déclinaison en secteurs

Le secteur 1AU :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Les réseaux permettant son aménagement sont présents en quantité suffisante en périphérie du secteur et admettent une urbanisation à court terme.

Il correspond aux zones à caractère naturel principalement dédiée à l'habitat, dans le bourg du Pont-Chrétien.

Objectif : Favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu ancien et récent auquel il se rattache et encourager la mixité urbaine et sociale.

Le secteur 2AU :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est non équipé ou insuffisamment équipé et urbanisable à moyen terme.

Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation, dans le prolongement du bourg du Pont-Chrétien.

Objectif : Favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu auquel il se rattache et encourager la mixité urbaine et sociale.

Le secteur 3AU :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est non équipé ou insuffisamment équipé et urbanisable à long terme.

Il correspond aux zones à caractère naturel destinées à l'urbanisation, dans le bourg du Pont-Chrétien et dans son prolongement.

Objectif : Favoriser l'articulation du tissu urbain récent avec le tissu auquel il se rattache et encourager la mixité urbaine et sociale.

Le sous-secteur 3AUy :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est non équipé et urbanisable à long terme.

Il correspond à la zone à caractère naturel destinée à l'activité économique, dans le prolongement de la ZAC des Plantes.

Objectif : Créer les conditions adaptées à l'accueil et à l'évolution des activités économiques, artisanales, commerciales ou de services, et notamment les activités incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du ou des secteur(s) concerné(s).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, et la sécurité des zones habitées préexistantes.

Sont de plus interdites toutes les constructions incompatibles avec la vocation générale de la zone ou du secteur.

Dans le secteur 1AU :

- Les terrains aménagés de camping, de caravanning et de résidences mobiles de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et l'installation de caravanes, selon les dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, sauf s'ils sont liés à une activité de garage.
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les constructions et installations agricoles.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception de celles limitativement admises sous conditions au sein de l'article AU2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'imposent au règlement du PLU.
Les démolitions dans le périmètre des monuments historiques sont autorisées sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article AU1 est autorisée :

- à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement,
- à condition de respecter les conditions particulières précisées ci-après.

Dans tous les secteurs :

- ☐ Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

Dans le secteur 1AU :

- ☐ Les constructions et installations à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

- ☐ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes suivant un principe minimal de densité urbaine résidentielle de 9 lots par ha.

Des exceptions au principe général de densité pourront être admises, pour tout projet d'aménagement privilégiant l'implantation de constructions à basse consommation énergétique et nécessitant une densité urbaine moindre, afin de favoriser la meilleure orientation possible des constructions par rapport à l'ensoleillement et/ou la prise en compte des éléments climatiques et naturels locaux complémentaires (pente du terrain, nature du sol, etc.).

- ☐ Les réserves incendies nécessaires aux constructions autorisées.

☐ Les bassins de rétentions des eaux pluviales ou liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

☐ Les équipements publics et d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place dans un autre secteur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2 Voiries

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur devra tendre à limiter au maximum le nombre de voies en impasse, qui devront, le cas échéant, être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur 1AU :

Les accès sont aménagés en cohérence avec le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé pour des usages autres que la consommation humaine, devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou restauration devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent document.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, et de manière à pouvoir faciliter le raccordement à terme sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration et récupération.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les retenues via des réservoirs enterrés sont autorisées.

Les puits d'infiltration sont interdits.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4 Electricité – télécommunications (téléphone et fibre optique)

Les réseaux privés de raccordement d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions le long des voies départementales est régie par le Schéma directeur routier Départemental.

Dans le secteur 1AU, les constructions sont implantées à l'alignement ou respectent un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

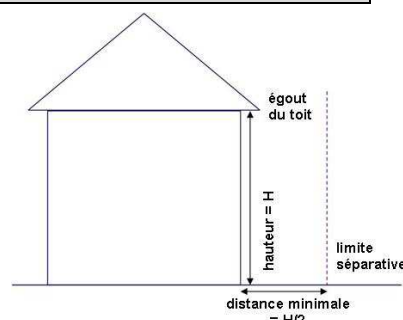
Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AU, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres. Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée).



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En cas de stockage de produits inflammables, une distance suffisante pour assurer la défense incendie sera exigée.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur de la construction les cheminées, lucarnes et divers éléments annexes.

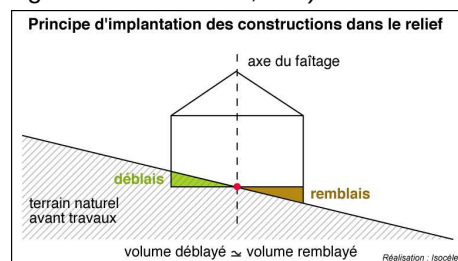
Dans le secteur 1AU :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

Les surélévations du sol sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour adapter la construction au sol. Dans tous les cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel avant travaux ne peut dépasser 0,30 m sur terrain plat et 0,60 m sur terrain en pente. Un terrain est en pente si cette dernière dépasse 2,5%.



Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

Dans le secteur 1AU :

- Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.
- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont autorisées si le projet répond à des normes écologiques.
- Les capteurs solaires se substituent obligatoirement aux matériaux de toiture.
- Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversants.
- Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de bardages.
- Les procédés répondant à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.
- Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

- Si une clôture est édiflée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent s'accorder avec l'aspect des clôtures traditionnelles locales. Les portails sont de couleur foncée ou de ton bois ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

En limite(s) séparative(s), les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Abris de jardin

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

Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, vert sombre ou rouge sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut.

Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

Dans les secteurs 2AU et 3AU et le sous-secteur 3AUy :

Sans objet.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement non couverte sur l'unité foncière.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme dans les orientations d'aménagement et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable.

Les espaces situés en avant des constructions doivent être traités en espace vert ou d'agrément.

Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.

Les aires extérieures de stockage de matériel ou de matériaux et les installations inesthétiques devront être dissimulées par un aménagement végétal adapté au contexte paysager local, et ne pas être visible depuis les axes à grande circulation.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE AGRICOLE - A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, dite zone « A » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions liées et nécessaires à l'agriculture, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'imposent au règlement du PLU.
Les démolitions dans le périmètre des monuments historiques sont autorisées sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Sont autorisées les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charges financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

☐ Les constructions, et leurs annexes, à caractère fonctionnel, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

☐ Les nouvelles implantations d'un corps de ferme à vocation d'élevage, à condition que les bâtiments d'élevage se situent à plus de 200 mètres de toutes limites de zone ou secteur non agricoles habités.

☐ La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, dans les conditions fixées à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

☐ Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés et nécessaires à l'activité agricole et/ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ceci sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d'accès nouveau le long de la RD 927, infrastructure classée à grande circulation, est à proscrire.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Tout projet est soumis à autorisation des gestionnaires des réseaux et doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement et à la défense incendie.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être complétée ou réalisée par captage, forage, puits ou par récupération des eaux pluviales, sous réserve que les eaux ne soient pas destinées à la consommation humaine sans analyses et contrôles préalables conformément à la législation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou restauration devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent document.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 Eaux pluviales

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, des dispositifs appropriés doivent diriger les eaux pluviales recueillies sur le terrain, sous réserve de prescriptions liées à la nature des sols et à la protection de la ressource en eau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les puits d'infiltration sont interdits.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4 Electricité – télécommunications (téléphone et fibre optique)

Les réseaux privés de raccordement d'électricité, de téléphone et de communication pourront être enfouis.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions le long des voies départementales est régie par le Schéma directeur routier Départemental.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des emprises ou des voies autres que départementales, publiques ou privées.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de toute nouvelle construction peut s'effectuer :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à une distance de 3 mètres minimum pour la maison d'habitation, et ses annexes, nécessaires à l'exploitation.

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

Sans objet.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur de la construction les cheminées, lucarnes et divers éléments annexes.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement).

11.1 Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions contemporaines mettant en œuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison en bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les constructions autres qu'agricoles, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

11.2 Les bâtiments agricoles et les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif

La construction, l'extension et la réhabilitation de tout bâtiment doivent présenter une enveloppe aussi homogène que possible et :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- utiliser des matériaux mats et aux teintes sombres,
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives, menuiseries, etc.).

11.2.1 Couvertures et façades

- Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de Fibrociment naturelles de teinte claire, la tôle bac acier de teinte claire.

Les matériaux de bardages et de couvertures des constructions et installations devront impérativement être choisis dans le nuancier suivant (références normalisées « RAL ») :

Couverture	Façade
• Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent) • Lauze (RAL 7006 ou équivalent) • Ardoise (RAL 5008 ou équivalent) • Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent) • Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent) • Noir (RAL 9005 ou équivalent)	• Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent) • Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent) • Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent) • Lauze (RAL 7006 ou équivalent) • Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent) • Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

- Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à 2 mètres de haut peuvent rester en parpaings bruts rejointoyés et, s'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades autorisés.
- Les accessoires majeurs et les équipements annexes sont à traiter de la même façon ou en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent (mêmes coloris que les façades).

11.2.2 Règles alternatives

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

11.3 Evolution du bâti existant, nouvelles constructions et extensions à usage d'habitation

11.3.1 Toitures et couvertures

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont autorisées si le projet répond à des normes écologiques.

- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment.
- Les châssis de toits et les capteurs solaires sont intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur pour les extensions et nouvelles constructions.
- Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversants.
- Les pentes existantes sont conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

11.3.2 Parties maçonneries

- Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.
- Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade ou d'un pignon, les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.
- Les parties maçonneries sont constituées de matériaux enduits ou de bardages.
- Les procédés répondant à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ne pourront être placés directement sur les façades ou pignons vus depuis le domaine public.
- Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.
- Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles.

11.4 Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les clôtures nécessaires à l'agriculture ou forestières sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur du périmètre du site inscrit « Vallée de la Bouzanne (extension) » en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement (arrêté du 26.03.1976).

Les clôtures des habitations sont soumises à déclaration préalable.

- Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.
- Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent s'accorder avec l'aspect des clôtures traditionnelles locales. Les portails sont de couleur foncée ou de ton bois ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

11.5 Abris de jardin

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

Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, vert sombre ou rouge sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut.

Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées par le biais de plantations.

Intégration paysagère des bâtiments agricoles

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences locales ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Sans objet.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière, dite zone « N », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

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

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Déclinaison en secteurs

La zone N « stricte »

Elle correspond aux espaces naturels de forêt, de vallée, de prairie ou de culture, présentant un intérêt paysager ou écologique.

Objectif : protéger le caractère naturel de ces secteurs et prendre en compte les risques d'inondation par un principe strict d'inconstructibilité, à l'exception des constructions légères et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Déclinaison en secteurs

- **Nc** : Il correspond à une zone naturelle d'activité d'extraction de matériaux (carrière de la Sablière).

Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'évolution de l'activité existante.

- **Nf** : Il correspond aux zones naturelles de forêt et comprend les forêts couvertes par un Plan Simple de Gestion ou soumises au régime forestier.

Objectif : Préserver le caractère forestier de ces espaces tout en permettant l'exploitation forestière conformément au Code forestier et Guide des Bonnes Pratiques Sylvicoles de la Région Centre, et limiter la fermeture de ces milieux.

- **Nh** : Il correspond aux zones naturelles habitées.

Objectif : Préserver et mettre en valeur le caractère naturel et patrimonial de ces hameaux ou écarts en les protégeant de toute extension urbaine, tout en permettant l'évolution du bâti existant et ses annexes à la date d'application du PLU.

- **Ng** : Il correspond aux zones naturelles accueillant un type d'habitat spécifique.

Objectif : Protéger le caractère paysager de ces zones en admettant l'implantation de constructions liées aux spécificités locales.

- **Nl** : Il correspond aux zones naturelles accueillant une activité liée aux loisirs, au sport et au tourisme.

Objectif : Autoriser des constructions légères, nécessaires au fonctionnement ou développement des activités préexistantes, et respectueuses de l'environnement.

- **Ns** : Il correspond à une zone naturelle d'implantation d'un parc mettant en œuvre les énergies renouvelables.

Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'implantation d'une activité durable.

- **Nv** : Il correspond aux zones naturelles de vallées (vallées de la Creuse et de la Bouzanne).

Objectif : Protéger le caractère paysager et naturel de ces vallées tout en encourageant leur valorisation sous formes de prairies pâturées.

- **Ny** : Il correspond à une zone naturelle d'implantation professionnelle non agricole.

Objectif : Affirmer le caractère naturel de ce secteur, tout en permettant l'évolution de l'activité existante.

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont précédées de la dénomination du (ou des) secteur(s) concerné(s).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

*Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'imposent au règlement du PLU.
Les démolitions dans le périmètre des monuments historiques sont autorisées sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France.*

Dans l'ensemble des secteurs, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages.

Dans tous les secteurs, sont autorisées sous conditions :

- ☐ La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, dans les conditions fixées à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.
- ☐ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

Dans les secteurs N et Nv :

- ☐ Les abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole, clos sur trois côtés maximum. Ils doivent être implantés à au moins 50 mètres de toutes limites de zone ou secteur non agricoles habités, dans le respect des limites réglementaires fixées aux PPRI.

Dans le secteur Nv :

- ☐ Les abris de jardin, s'ils sont situés sur la même unité foncière que l'habitation de rattachement, et s'ils respectent les dispositions de l'article N11 et les règles du PPRI.

Dans le secteur Nf :

- ☐ Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière, et les éléments indispensables à sa gestion.

Dans le secteur Nh :

- ☐ Les restaurations, transformations, extensions ou changements de destination des constructions existantes à la date d'application du PLU, à usage d'habitation, d'activités artisanale, commerciale, de tourisme ou de loisirs, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

- ☐ Les annexes, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune charge pour la commune en matière d'équipement et qu'elles respectent les dispositions de l'article N11 et les règles du PPRI.

Dans le secteur Ng :

Sont autorisés, sous réserve du respect du règlement sanitaire :

- ☐ Les constructions, restaurations et extensions, destinées à l'habitation, sous réserve que leur emprise ne dépasse pas 120 m², qu'elles n'entraînent aucune charge pour la commune en matière d'équipement et qu'elles respectent les dispositions de l'article N11.

☐ Les annexes situées à proximité des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune charge pour la commune en matière d'équipement et qu'elles respectent les dispositions de l'article N11.

☐ Les équipements sanitaires et les lieux de vie collective (salle à manger, cuisine, etc.), ainsi que les terrains familiaux.

☐ Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Dans le secteur NI :

☐ Les constructions et installations liées et nécessaires au camping situé dans la Vallée de la Bouzanne.

☐ Les constructions légères de loisirs ou sanitaires, liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, sous réserve d'une intégration optimale dans leur environnement et d'une moindre artificialisation des sols accueillant le projet.

Dans le secteur Nc :

☐ Les exhaussements et affouillements du sol, liés aux carrières existantes, dans le respect du Schéma Départemental des Carrières, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et du protocole de réduction des extractions de matériaux alluvionnaires.

Dans les secteurs Nc et Ny :

☐ Les installations liées et nécessaires au développement des activités existantes, sous réserve que ce développement reste compatible avec son environnement existant ou projeté.

Dans le secteur Ns :

☐ Les installations liées et nécessaires au développement d'une activité mettant en œuvre les énergies renouvelables (parc photovoltaïque).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle qui présente le moindre risque ou gêne pour la circulation.

La création d'accès nouveau, sauf usage agricole, le long de la RD 927, infrastructure classée à grande circulation, est interdite.

3.2 Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir.

Les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut être complétée ou réalisée par captage, forage, puits ou par récupération des eaux pluviales, sous réserve que les eaux ne soient pas destinées à la consommation humaine sans analyses et contrôles préalables conformément à la législation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou restauration devra se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent document.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande d'autorisation.
- Les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, des dispositifs appropriés doivent diriger les eaux pluviales recueillies sur le terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur le terrain lorsque les caractéristiques de celui-ci le permettent, sous réserve de prescriptions liées à la nature des sols et à la protection de la ressource en eau.

Les puits d'infiltration sont interdits.

4.3 Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.4 Electricité – télécommunications (téléphone et fibre optique)

Les réseaux privés de raccordement d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfouis.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

L'implantation des constructions le long des voies départementales est régie par le Schéma directeur routier Départemental.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des emprises ou des voies autres que départementales, publiques ou privées.

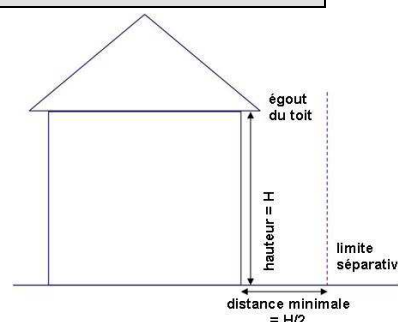
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de toute nouvelle construction peut s'effectuer :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres. Dans ce cas, la distance doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la mesure comprise entre le terrain naturel et l'égout du toit de la construction envisagée) ;
- Soit dans le prolongement des bâtiments existants.



Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment, selon les dispositions en vigueur.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la topographie ou la géologie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.
- Constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la lisière d'un espace boisé.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur de la construction les cheminées, lucarnes et divers éléments annexes à celle-ci.

En secteur Nh :

La hauteur des constructions annexes et extensions à l'habitation est limitée à 4 mètres.

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions doit être adaptée à leur fonction et chaque projet devra veiller à sa bonne intégration dans les paysages et sites environnants.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Lorsque l'égout du toit de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.
- Pour les constructions ou installations répondant à des objectifs environnementaux (de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, procédés utilisant des énergies renouvelables, etc.).

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (architectes et paysagistes conseils de la Direction Départementale des Territoires, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

11.1 Dispositions générales

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les constructions contemporaines mettant en œuvre des procédés technologiques innovants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Ils devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton ;
- utiliser des matériaux mats et aux teintes sombres ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chéneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

En secteurs Nh et Nv :

Les abris de jardin en bois ou en métal sont autorisés s'ils sont peints en brun, vert sombre ou rouge sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut. Les vernis ou lasures brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures et les bardages bois.

11.2 Evolution du bâti existant, annexes et extensions à usage d'habitation

11.2.1 Toitures et couvertures

- La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales (ardoise, tuile brun-rouge).
- Les toitures terrasses sont autorisées si le projet répond à des normes écologiques.
- Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un autre bâtiment.
- Les châssis de toits et les capteurs solaires sont intégrés au pan de toiture des nouvelles constructions sans sur-hauteur.
- Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ou traversant.

- Les pentes existantes sont conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

11.2.2 Parties maçonnées

- Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.
- Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.
- Pour les constructions neuves, les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de bardages.
- Les procédés répondant à la mise en œuvre d'énergies renouvelables ne pourront être placés directement sur les façades vues depuis le domaine public.
- Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.
- Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles.

11.3 Traitement des abords (clôtures, accompagnement végétal)

Les clôtures nécessaires à l'agriculture ou forestières sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur du périmètre du site inscrit « Vallée de la Bouzanne (extension) » en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement (arrêté du 26.03.1976).

Les clôtures des habitations sont soumises à déclaration préalable.

- Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales.
- Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles doivent impérativement associer plusieurs essences.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 0,60 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, sont intégrés aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.
- Les éléments tels que portillons ou portail doivent s'accorder avec l'aspect des clôtures traditionnelles locales. Les portails sont de couleur foncée ou de ton bois ou de la même couleur que les menuiseries des bâtiments auxquels ils donnent accès.

En limite(s) séparative(s), les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Pour les autres clôtures : Les clôtures forestières devront, par leur composition et leur hauteur, être adaptées à la défense recherchée.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

Le traitement des espaces de stationnement devra tendre à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées par le biais de plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXES :

ANNEXE 1 : Charte d'insertion paysagère des bâtiments d'activités

Principes généraux

Le paysage, qu'il soit boisé ou non, que ce soit l'hiver ou l'été, est composé d'une très large palette de tons plutôt sombres.

Ainsi, un bâtiment qui serait construit avec des matériaux sombres se fondra dans son environnement, comme un des éléments constitutifs du paysage.

Dans cette optique il est essentiel d'éviter que le bâtiment ne réfléchisse la lumière pour ne pas se détacher comme une tâche claire et apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement. Un bâtiment sombre absorbera la lumière sans la réfléchir.

Dans cette problématique, le traitement de la toiture joue un rôle essentiel : ses plans obliques sont perçus par l'œil dans une incidence très rasante ce qui provoque des effets de brillance très intense (même avec des matériaux mats). Il importe donc avant tout que la toiture soit traitée en matériaux les plus sombres et les plus mats possible.

Enfin, les bâtiments agricoles ou d'activités, contemporains, sont le plus souvent d'une dimension et d'une échelle sans commune mesure avec l'architecture traditionnelle.

Ainsi, plutôt que de mimer cette architecture (toiture sombre et murs clairs) avec des matériaux différents, il importe d'agir sur l'impact visuel de leur forte volumétrie en minimisant leur échelle ; pour cela, unifier le traitement des façades et des toits (couleur très proche, le toit devant rester au moins aussi foncé que les murs) est une solution très efficace.

La simplicité volumétrique et l'unité de ton a pour effet de réduire fortement l'échelle d'un objet dans l'espace, de contracter son impact volumétrique.

L'intégration paysagère des bâtiments sera donc d'une manière générale traitée dans le cadre de la vision lointaine par le choix de couleurs sombres.

L'exigence de forme, d'épannelage du bâtiment, de matériaux spécifiques ne sera prescrite que par exception lorsque par exemple le bâtiment sera situé en périmètre de protection d'un monument historique (des prescriptions spécifiques peuvent être édictées suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France), lorsque le bâtiment sera situé à proximité d'une voie importante ou d'un site habité (hameau, village...) où la vision proche devient essentielle (des prescriptions de plantations, de matériaux, d'implantation peuvent alors s'avérer indispensables).

• Dispositions techniques

Un matériau de couleur sombre sera employé pour l'enveloppe des bâtiments.

La couleur rouge sombre RAL 8012 peut être une couleur satisfaisante dans la mesure où elle existe chez les fabricants de bardage en toiture métallique et également, à quelques nuances près, chez les fabricants de toiture en fibrociment (par exemple Rouge Latérite).

Une couleur ainsi recommandée peut permettre une meilleure gestion des stocks chez les fournisseurs du département.

D'autres couleurs restent possibles :

- RAL 7006 (Lauze)
- RAL 7022 (Gris graphite)

- RAL 5008 (Ardoise)
- RAL 9005 (Noir)
- RAL 6028 (Vert pin)
- Ou encore la couleur « Noir Asphalte » pour les toitures en fibrociment.

Des matériaux de couleur identique ou très proche seront utilisés pour tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment :

- toiture (métallique ou fibrociment)
- façades
- soubassement en enduit (l'enduit en ciment gris n'est pas exclu)
- rideaux souples (dans le bas des bâtiments avicoles)
- etc.

Les accessoires majeurs tels que les silos des bâtiments avicoles sont à traiter de la même façon.

Les parpaings bruts rejointoyés sont acceptables pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut.

Dans le cas des façades en bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : le Gris Foncé ou Noir conviendra alors.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci dessus pourront ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil de la D.D.T., le Paysagiste Conseil de la D.D.T. ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

Les bâtiments doivent respecter les prescriptions suivantes :

- une simplicité de volumes et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- l'utilisation de matériaux aux teintes sombres pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- la diminution des effets de brillance et des surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats,
- le choix de couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives,...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de « traitement esthétique » particulier.

ANNEXE 2 : Prescriptions applicables à la protection du petit patrimoine (L.123-1 7° du Code de l'urbanisme)

Les élus de la commune du Pont-Chrétien-Chabenet ont mis à profit les réflexions et les études engagées dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme pour mettre en œuvre, parallèlement et en accompagnement des divers objectifs de développement et d'aménagement envisagés, des mesures visant à préserver les éléments patrimoniaux identitaires présents sur leur territoire, éléments tant paysagers, naturels, qu'architecturaux. Pour cela, ils se sont appuyés sur un certain nombre d'outils réglementaires mis à leur disposition par le Code de l'urbanisme.

En premier lieu sur l'article L.123-1 7° qui stipule que le Plan Local d'Urbanisme peut :

« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ainsi, pour l'élément non bâti qui a été identifié, élément naturel significatif pour la commune (boisement), et en application de l'article R. 421-23 h), ils souhaitent que :

*« les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer devront être précédés d'une **déclaration préalable** ».*

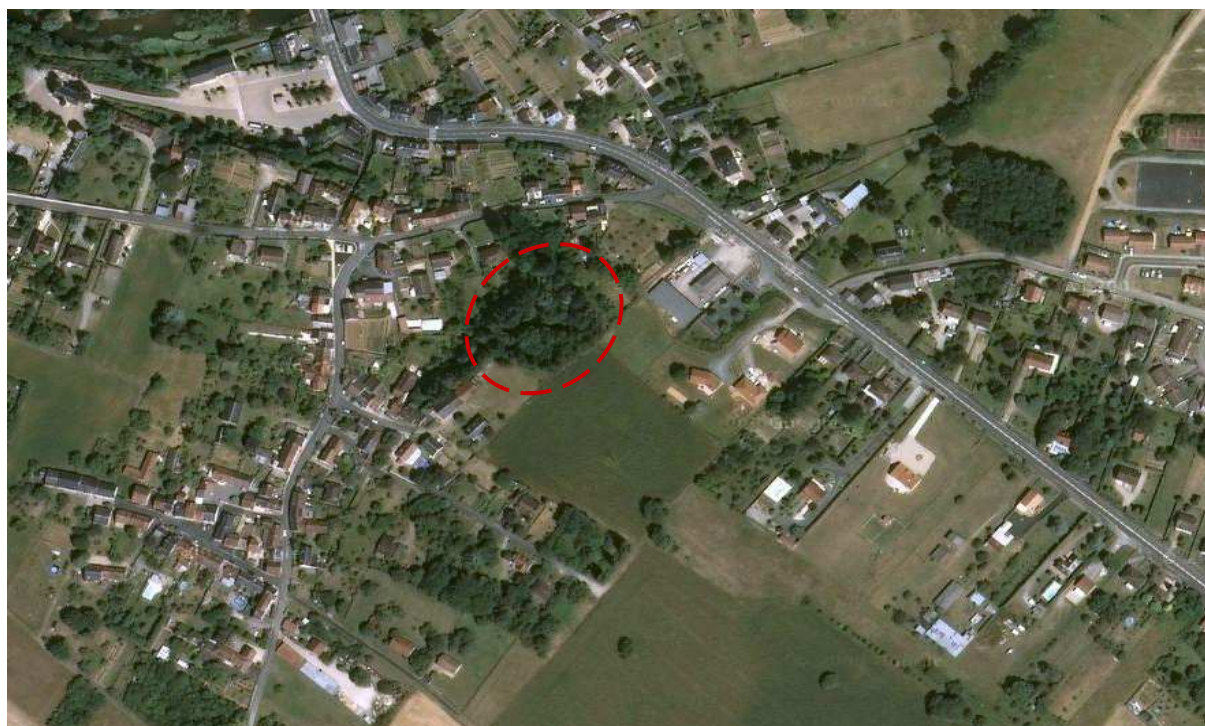
Le repérage d'éléments susceptibles d'être protégés a été fait durant la phase de diagnostic propre à l'élaboration du PLU, mais aussi à partir des orientations d'aménagement qui ont mis en avant la protection de certains éléments du paysage.

Seul un bois a été retenu pour être protégé, qui vient renforcer le volet réglementaire et zonal.

- Le petit bois au Pont d'en Haut

Cet élément paysager a une fonction essentielle dans l'animation du paysage, au sein de l'urbanisation actuelle, mais également pour l'urbanisation future.

Il est ainsi nécessaire de préserver ce bois en tant qu'élément de qualité paysagère.



Afin d'affirmer et de dépasser une simple identification d' "*éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier*", les élus ont fait le choix d'avancer quelques **prescriptions** de nature à assurer non seulement sa protection, mais aussi pour permettre de guider et de motiver, de façon objective et transparente, les décisions qui seront à prendre lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme qu'induit la mise en œuvre de la démarche communale.

Dispositions relatives à la protection des éléments identifiés

Par principe, sont proscrits toutes les interventions contraires aux réglementations, à une gestion courante et normale, durable et raisonnée, ou susceptibles de changer l'affectation et la destination des sols ; tout type d'arrachage ou de destruction, notamment par l'emploi d'herbicides.

Dispositions relatives aux techniques d'intervention

De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur l'élément identifié et son milieu devront être garantes de son développement et de sa pérennisation.

La taille et l'élagage des arbres devront être respectueux du végétal.

Modifications

Dans certaines conditions, il sera possible d'intervenir sur le boisement protégé et identifié en cas de construction, installation, équipements ou infrastructures nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'utilité publique.

La commune se réserve le droit de refuser une demande si elle juge son intérêt non avéré.

Pour toutes modifications, la commune pourra demander des compensations.

Compensations

En cas de destruction de tout ou partie d'éléments végétaux, la commune pourra demander le remplacement des végétaux détruits par des plantations équivalentes en linéaire, en nombre ou densité, avec des essences locales, sur une parcelle du même propriétaire située sur le territoire de la commune.

Pour tout arbre abattu, la commune pourra aussi demander le remplacement par un arbre de haut jet d'essence locale.