



**COMMUNE DE SAINT-GENOU**



**Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**

**4**

## **REGLEMENT DE ZONES**

**PLU approuvé par délibération du 02 octobre 2006  
Révision approuvée le 11 mars 2020**

2

# Règlement

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan

1.1 Le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de SAINT-GENOU.

1.2 Le contenu réglementaire du PLU se compose du règlement écrit et des documents graphiques. Conformément à l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.151-18 et suivants. Les documents graphiques sont constitués d'un ensemble de plans couvrant la totalité du territoire de la commune, et comportent un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R.151-14, R.151-31, R.151-32, R.151-34 à R.151-36, R.151-38, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-19, R.111-27 à R.111-30 et R.115-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe– Titre VI) :

Article R 111.2	Atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.26	Protection de l'environnement
Article R 111.27	Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

2.3. – Servitudes d'utilité publique :

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.

## Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones urbaines** : sous-secteurs Ua, Ub, Uca, Ue, Uh1, Uh2, Uj, Uy.
- **Zones à urbaniser** : sous-secteurs 1AU et 2AU
- **Zone agricole** : A, Ac, Ap.
- **Zones naturelles** : sous-secteurs Nc, Ne, NI (avec STECAL), Nv.

## Article 4 : Adaptation mineures (Art. L. 152-3 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures ne peuvent être délivrées que pour les articles 3 à 13 du règlement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

En vertu de l'article L.152-3, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Article 5 : Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans (Art. L442-9 et L442-10 du Code de l'Urbanisme)**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier (Art. L442-9).

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible (Art. L442-10).

## **Article 6 : Protection des abords des Monuments historiques**

Il est rappelé que l'article R. 425-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Lorsque le projet est situé dans un champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques [...], le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ».

Le bourg de SAINT GENOU est couvert par un périmètre de protection modifié (PPM), commun à l'église abbatiale Notre Dame et à la lanterne des morts, approuvé le 19 mai 2006 (annexe 5 plan des servitudes).

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016, a substitué au PPM le périmètre délimité des abords (PDA). La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, située dans ce périmètre délimité des abords, sans notion de covisibilité et requiert l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager ou déclaration préalable).

Lorsque ces travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords, l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions (article L621-32 du code de l'urbanisme).

## **Article 7 : Dispositions relatives aux permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) :

- Lorsqu'elles sont comprises dans le périmètre de protection des bâtiments historiques.
- Lorsqu'elles sont comprises dans les zonages Ua, Uh1, Uh2.
- Lorsqu'elles concernent les éléments bâtis identifiés sur les plans de zonage du P.L.U. au titre de l'article L. 151-19.

## **Article 8 : Patrimoine archéologique**

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

A ce titre, et conformément au décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie devra être obligatoirement consulté pour toutes les demandes d'autorisation situées sur ou aux abords des sites indiqués sur la liste et le plan annexés aux servitudes d'utilité publique (ex : ZAC ou lotissement d'une superficie supérieure à 3 hectares).

Aussi, il est obligatoire de déclarer des découvertes fortuites, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles.

## **Article 9 : Assainissement et eaux pluviales**

Depuis la Loi sur l'Eau N°92-3 du 3 janvier 1992, les communes possèdent désormais des compétences et de nouvelles obligations dans le domaine de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

Celles-ci consistent en la prise en charge de l'assainissement collectif et le contrôle technique de l'assainissement autonome par une structure compétente.

Ces mesures s'appliquent aux constructions nouvelles mais également aux restaurations et extensions de bâtiments existants.

La rubrique 2.1.5.0 de la loi sur l'eau a introduit la logique de bassin versant dans les problématiques d'évacuation des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans le milieu récepteur. Ainsi, tout projet d'aménagement ayant une assise sur un bassin versant de plus d'un hectare doit donner lieu à la réalisation d'un dossier de déclaration. Les projets qui concernent un bassin versant supérieur à 20 hectares nécessitent quant à eux la réalisation d'un dossier d'autorisation.

## **Article 10 : Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles**

L'article L. 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural, modifié par la loi sur le Développement des Territoires Ruraux du 23 février 2005 et la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006, précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan d'occupation des sols [...]. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

« Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

## **Article 11 : Espaces boisés classés**

Le classement d'un espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable en Mairie (article R.421-23 alinéa g du Code de l'Urbanisme).

## **Article 12 : Protection d'éléments de paysage et du patrimoine au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine et/ou du paysage identifié sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage (le règlement précise les règles de leur gestion en annexe 2).

## **Article 13 : Le projet architectural du permis de construire**

Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (article L.431-2 du Code de l'Urbanisme) instaure le projet architectural dont le contenu est défini à l'article R.431-8, ceci afin de définir par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que les choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords (article R.431-10 du Code de l'Urbanisme).

L'article R.431-12 précise que ce document n'est pas exigé lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

## **Article 14 : Aspect extérieur des constructions et développement durable**

Considérant que la réhabilitation de constructions existantes doit pouvoir intégrer les modifications de l'aspect extérieur qu'impliquent une meilleure isolation et la mise en œuvre de moyens alternatifs de production d'énergie et d'eau chaude, toute modification jugée nécessaire à ces fins peut être proposée. Elle sera examinée dans cette perspective.

De même, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises.

Ainsi, des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

## **Article 15 : Aspect extérieur des constructions et développement durable**

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, l'unité départementale de l'architecture et de patrimoine (UDAP) à l'intérieur du périmètre délimité des abords (PDA), et les architectes et paysagistes conseils de la direction départementale des territoires (DDT) et du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), en dehors du PDA.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Si du fait d'une étude architecturale particulière, un projet contemporain, ne respectant pas intégralement les prescriptions édictées dans le règlement, pourra toutefois recevoir un avis favorable après concertation avec les architectes conseil de la DDT, du CAUE ou de l'UDAP.

## **Article 16 : Règles sur le défrichement et mesures compensatoires**

Les règles sur le défrichement sont régies :

- par l'article L 341-3 du Code Forestier qui prévoit une demande d'autorisation de défrichement à partir du moment où le massif boisé appartenant à des particuliers atteint une superficie de plus de 0.50 ha. (Arrêté préfectoral n°2007-02-0184 du 22 février 2007)

- par l'article L 214-6 du Code Forestier qui prévoit pour tout massif boisé appartenant à une collectivité, une demande d'autorisation de défrichement quelque soit la surface concernée, le bois relevant ou non du régime forestier.

Celles concernant les mesures compensatoires sont régies par l'article L 341-6 du Code Forestier qui prévoit que toutes autorisation de défrichement est systématiquement assortie de mesures compensatoires :

- soit pour des travaux de reboisement pour une surface équivalente à celle défrichée.
- soit en versant une indemnité dont le montant est déterminé par l'autorité administrative.

Les éléments permettant de connaître les conditions d'application de ces règles sont joints en annexes au présent dossier de PLU.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

**Rappel de la zone U** : Zone équipée d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités.

Le **sous-secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue, par une urbanisation dense et la présence de bâtiments de présentant un intérêt patrimonial et architectural.

Le **sous-secteur Ub** correspond à une urbanisation plus diffuse. Il s'agit le plus souvent de constructions récentes de type essentiellement pavillonnaire.

Le **sous secteur Uca** correspond aux parcelles concernées par la zone de contrainte renforcée du périmètre de protection rapproché du forage dans la nappe aquifère du Cénomaniens.

Le **sous-secteur Ue** correspond à la zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs (stade, court de tennis, parking temporaire), aux installations liées à l'assainissement du bourg (station d'épuration, bassin de retenue) et au cimetière.

Le **sous-secteur Uh1** correspond aux zones agglomérées des hameaux de La Brigaudière, Le Boisseau, La Guette, La Bourdaisie et Les Bruères. Il s'agit pour la plupart de constructions anciennes de plain-pied avec combles, typiques des milieux ruraux, sans alignement caractérisé sur rue et par une urbanisation plus diffuse que dans les bourgs anciens.

Le **sous-secteur Uh2** correspond aux zones agglomérées non constructibles des hameaux de Boulaie, Villebachelier et de la partie du nord du bourg située de l'autre côté du canal.

Le **sous-secteur Uj** correspond à des secteurs de jardins à protéger, ou à des espaces paysagers à conserver pour leur rôle de limitation des nuisances entre des zones agricoles et des zones urbanisées ou constructibles.

Le **sous-secteur Uy** correspond aux deux zones artisanales d'Estrée et des Rochers déjà équipées sur lesquelles des activités artisanales et des entreprises sont déjà implantées.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

**Sont interdits dans les sous-secteurs Ua, Ub, Uh1, Uh2 et Uj :**

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées figurant à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole.

### **Sont interdits dans le sous-secteur Uca :**

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
  - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
  - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanales soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravanning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole

### **Sont interdits dans le sous-secteur Ue, Ui :**

- les bâtiments à usage d'habitation
- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravanning
- les carrières
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacance classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole

### **Sont interdits dans le sous-secteur Uy :**

- les habitations non liées et non nécessaires aux activités de la zone
- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les terrains de camping et caravanning
- la création d'un parc résidentiel de loisir ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du Code du Tourisme
- les bâtiments liés à l'activité agricole

## **ARTICLE U2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve :

- Que les dessertes, équipements et réseaux divers préexistants ou en cours de réalisation affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins généraux.
- D'assurer le traitement des nouvelles surfaces imperméabilisées conformément à la loi sur l'eau.

### **Sont autorisés dans les sous-secteurs Ua, Ub, Uca, Uh1 :**

- les constructions à usage d'habitation
- les restaurations, les extensions, et les annexes à ces constructions
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage
- Les équipements d'intérêt public.

### **Sont autorisés dans les sous-secteurs Uh2 :**

- les restaurations, les extensions, et les annexes liées aux habitations existantes.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- Les équipements d'intérêt public

### **Sont autorisés dans les sous-secteurs Ue :**

*\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements publics
- les aires destinées aux loisirs et au sport
- les aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les clôtures

### **Sont autorisés dans le sous-secteur Uj :**

*\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue, etc.)
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les clôtures
  
- les piscines non couvertes et leur local technique, liées aux habitations existantes.

### **Sont autorisés dans le sous-secteur Uy :**

- les habitations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage commercial ou artisanales soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage

### **RAPPEL :**

#### **\* Est soumise à permis de démolir :**

- la démolition d'un des éléments bâtis situés dans le périmètre Ua, Uh1 et Uh2
- la démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE U3 - Accès et voirie**

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;
- b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

### **ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

## 2- Assainissement

### a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents.

Si un assainissement collectif est prévu par le schéma directeur d'assainissement, les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant. Elle devra faire l'objet d'une autorisation du maire conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, afin de s'assurer que le réseau des eaux usées est apte à les prendre en charge.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

### b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent donner la priorité à une infiltration à la parcelle (hors périmètre de captage) et à défaut prévoir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains**

Aucune surface minimum n'est imposée.

## **ARTICLE U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dans le sous-secteur Ua :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant

### **Dans le sous-secteur Ub, Uca, Uh1 et Uh2:**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement défini par le front bâti existant pour éviter des « dents creuses »,
- soit à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public

### **Dans le sous-secteur Uj:**

Néant

### **Dans le sous-secteur Ue et Uy :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public.

### **Dans l'ensemble de la zone U :**

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

En agglomération et dans les lieux-dits, un examen au cas par cas est effectué le long de toutes les routes départementales.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...);
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

## **ARTICLE U7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans le secteur Ua :**

Afin de conserver la morphologie ancienne du centre bourg, les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

### **Dans le reste de la zone U :**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres. (Schéma en annexe N° 3)

## **ARTICLE U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique**

### **Dans l'ensemble de la zone U :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairage des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE U9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE U10 - Hauteur maximum des constructions**

### **Dans l'ensemble de la zone U :**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m, mesurée à l'égout du toit.  
La hauteur des annexes est fixée à 4m, mesurée à l'égout du toit

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une plus grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### **Dans le sous secteur Uh:**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+combles.

### **Dans le sous secteur Uj:**

La hauteur des abris de jardins est fixée à 2.50 m, mesurée à l'égout du toit, afin de réduire l'impact du volume et préserver le paysage.

#### **Dans le sous secteur Uy :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Un examen au cas par cas sera effectué en fonction des contraintes inhérentes à la destination du bâtiment projeté.

### **ARTICLE U11 - Aspect extérieur**

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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

- ♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).
- ♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :
  - d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.,
  - d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
  - d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.
- ♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.
- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du UDAP.
- ♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

#### **1/ Habitations principales:**

##### **Dans l'ensemble de la zone U**

###### **♦ *Volume :***

D'une manière générale, le volume de la construction principale projeté sera simple.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%) afin de s'intégrer à la volumétrie des constructions traditionnelles du centre bourg.

Néanmoins pour le sous secteur Ub et Ue, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour des constructions traitées avec une architecture contemporaine.

###### **♦ *Matériaux de couverture :***

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, aluminium, acier, etc.).

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état originel.

Les châssis de toit sont en nombre et en dimension limités, encastrés en partie basse de la toiture et alignés dans l'axe d'une baie de la façade;

Les dispositifs techniques (climatisation, télécommunication, production d'eau chaude ...) ne sont pas visibles depuis le domaine public :

Les extensions et annexes doivent présenter une unité d'aspect, dans la volumétrie et les matériaux avec le construction principale.

##### **Dans le sous-secteur Ua :**

- Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baie ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservés ou restitués dans leur état originel pour être vus;
- Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux et mis en œuvre au nu des pierres de taille;
- Les menuiseries sont de bois et peintes. Les couleurs sont choisies en accord avec la typologie de l'immeuble. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits;
- Les volets roulants sont interdits;

**2/ De plus dans le sous secteur Uy** en ce qui concernent les bâtiments artisanaux et industriels :

Les bardages et les toitures métalliques sont de couleurs sombres et des tons mats. (Ex: Gris-Beige RAL 7006, Bleu-Gris RAL 5008, Gris Ardoise RAL 7015, Brun Rouge RAL 8012.

Les couleurs claires, y compris des soubassements en béton, sont interdites.

Les zones de stockage sont masquées par des haies pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

**3/ Clôtures (cf. annexes 1 et 5)**

Les clôtures sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement extérieur.

La clôture respectera la pente naturelle du terrain. Les décrochements sont interdits.

La clôture en limites séparatives est constituée des grillages simples doublés au nom d'une nuit vives composés d'essences locales (cf. annexes 5)

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

Dans le sous-secteur Ua : pour les habitations, les panneaux préfabriqués en béton ou en grillage soudé sont interdits.

## **ARTICLE U12 - Stationnement**

**Dans l'ensemble de la zone U :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations**

**Dans l'ensemble de la zone U :**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et être compatible avec les dispositions du SCoT et du SDAGE Loire Bretagne, les espaces libres devront être plantés.

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales (**cf. annexe 5**).

## **ARTICLE U14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE U15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire: l'emploi de nouveaux matériaux à fort rendement isolant ainsi que les implantations en mitoyenneté seront à privilégier .

Sur le bâti ancien isolé, une isolation extérieure des façades sera préconisée à condition qu'elle ne remette pas en cause sa qualité architecturale.

## **ARTICLE U16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soit incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

## **TITRE III**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

**Rappel de la zone AU :** Zone destinée à l'urbanisation future à dominante résidentielle, comprenant des terrains peu ou pas équipés, dont l'aménagement cohérent sous forme d'opérations d'ensemble pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Les opérations d'ensemble devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement opposables dans l'esprit. Ces orientations d'aménagement indiquent les principes retenus en matière de desserte, de voirie et d'implantation du bâti.

Deux sous secteurs à vocation d'habitat ont été définis :

Celui dont la commune est propriétaire et où elle a l'intention de réaliser les réseaux et la voirie, les terrains sont donc classés en zone **1AU constructible**. Le PLU prévoit les règles qui s'appliqueront dans la zone et précise que les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires.

Les terrains sur lesquels la commune n'a pas l'intention de réaliser les réseaux dans l'immédiat, les terrains sont classés en zone **2AU inconstructible** sans prévoir de règles (art. 3 à 14). Une procédure préalable de modification ou de révision sera obligatoire pour définir ces règles. Dans tous les cas, lorsque les équipements auront été réalisés, le secteur passera en zone constructible.

## SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

### ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone AU sont admis :

*\* Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'être desservies par les réseaux :*

- les opérations d'ensemble,
- les habitations ainsi que les annexes liées aux habitations et les garages,
- les constructions à destination scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs,
- les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution ou de risques incompatibles avec le voisinage,
- la restauration et l'extension des constructions existantes,
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- Les équipements d'intérêt public,
- les installations et travaux divers suivants régis par les articles R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme :
  - . Les aires de jeux et de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
  - . Les aires de stationnement,
  - . Les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie.
- les piscines, couvertes ou non et leurs annexes, liées aux constructions existantes.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

## **ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux**

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique. Cette utilisation devra faire l'objet d'une déclaration en mairie (Article L.2224-9 du CGCT)

### 2- Assainissement

#### a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, etc.) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Elle devra faire l'objet d'une autorisation du maire conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, afin de s'assurer que le réseau des eaux usées est apte à les prendre en charge.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

#### b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent donner la priorité à une infiltration à la parcelle (hors périmètre de captage) et à défaut prévoir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont obligatoires et devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type débourbeur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

#### c- Eaux résiduaires non domestiques

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains**

Aucune surface minimum n'est imposée.

## **ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En tout état de cause, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations d'aménagement annexées au P.L.U.

## **ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairage des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

## **ARTICLE AU9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE AU10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 m, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

## **ARTICLE AU11 - Aspect extérieur**

### **Dans la zone AU:**

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la D.D.T.(Direction Départementale du Territoire), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), du Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) ou du PNR de la Brenne.

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

- ♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.
- ♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire, ou du STAP.
- ♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi, les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés.

## 1/ Habitations principales

### ♦ *Volume :*

Pour les constructions traditionnelles, le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les constructions contemporaines, toute initiative de qualité sera acceptée, en fonction du parti architectural.

### ♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

## 2/ Clôtures

### 2/ Clôtures (cf. annexes 1 et 5)

Les clôtures sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement extérieur.

La clôture respectera la pente naturelle du terrain. Les décrochements sont interdits.

La clôture en limites séparatives est constituée des grillages simples doublés au nom d'une nuit vives composés d'essences locales (cf. annexes 5)

Les murs et murets constitués de parpaings en béton devront être enduits.

## ARTICLE AU12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

## ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et être compatible avec les dispositions du SCoT et du SDAGE Loire Bretagne, les espaces libres devront être plantés.

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales (cf. annexe 5).

## ARTICLE AU14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ARTICLE AU15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

#### **ARTICLE AU16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1-** Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

**16.2-** Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

**16.3-** Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### La zone A

Zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, du milieu naturel et des paysages

Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone.

Le **sous-secteur Ac** correspond à la zone de contrainte renforcée du périmètre de protection du forage de la nappe du Cénomaniens situé au Bief

Le **sous-secteur Ap** correspond aux sites de coteaux ou de bocage à protéger tout particulièrement en raison de leur qualité paysagère.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article A2.

### ARTICLE A2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

#### Dans la zone A, à l'exception des sous secteurs Ac et Ap sont admis :

Sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (accord du service chargé par la commune du contrôle de l'assainissement pour les habitations) et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et la commercialisation des produits agricoles lorsque ses activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Rappel : l'autorisation d'urbanisme qui en résulte est soumise pour avis à la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
- les restaurations, les extensions, et les annexes liées aux habitations existantes sont aussi autorisées
- la restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes non liées et nécessaires à l'activité agricole, strictement limités à des besoins sanitaires et sans changement d'affectation
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - o la structure traditionnelle soit en bon état,
  - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
  - o l'extension du bâti soit mesurée,
- les constructions et installations, liées à l'activité agricole, compatibles avec la zone agricole mais incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (chenil par exemple)
- la reconstruction sans changement de destination des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve de l'application d'un plan de prévention des risques
- les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un maillage de type «ursus».

**Dans les zones A, Ac et Ap à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de zonage (Trame violette) sont admis :**

\* Sont admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux habitations existantes dès lors que ces annexes ou leurs extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - o la structure traditionnelle soit en bon état,
  - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
  - o l'extension du bâti soit mesurée,
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
  - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
- les piscines couvertes ou non et leur local technique liés aux habitations existantes

**Rappel :** Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

#### **Dans le sous-secteur Ac :**

*Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :*

- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple, transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, etc.) à condition qu'elles n'entraînent pas des risques de pollution accidentelle de la nappe du Cénomaniens.
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination

#### **Dans le sous secteur Ap sont admis :**

*\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux, d'une insertion paysagère et qu'ils respectent la biodiversité et les milieux aquatiques :*

- les abris légers nécessaires à l'élevage clos sur 3 côtés maximum
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les observatoires de la faune sauvage
- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...)
- les clôtures de moins de 1,30 m de hauteur comportant 3 ou 4 rangs de fil barbelé ou disposant d'un maillage de type « ursus ».

#### **Dans l'ensemble des zones A, Ac et Ap sont admis :**

- les équipements publics d'infrastructure
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création d'étangs ou de retenues collinaires limitée aux besoins de l'agriculture ou liée à un équipement public
- les abris nécessaires à l'irrigation.

#### **RAPPEL :**

**\* Est soumise à permis de démolir :**

La démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage (étoilage) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**\* Sont soumis à déclaration préalable :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques du PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

### ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique. Cette utilisation devra faire l'objet d'une déclaration en mairie (Article L.2224-9 du CGCT)

#### 2- Assainissement

##### a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières, des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif. Elle devra faire l'objet d'une autorisation du maire conformément à

l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, afin de s'assurer que le réseau des eaux usées est apte à les prendre en charge.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

#### b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent donner la priorité à une infiltration à la parcelle (hors périmètre de captage) et à défaut prévoir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 943 (classée en 1<sup>ère</sup> catégorie A), le recul minimum est de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 63, RD63b), le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

### **ARTICLE A7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée des étangs se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

### **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

## ARTICLE A9 - Emprise au sol

### Extensions de bâtiments à usage d'habitation :

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50 % pourront ne pas être respectés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol total après extension de 80 m<sup>2</sup>.

### Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines).

## ARTICLE A10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que de leur extension, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

En tout état de cause la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale au bâtiment existant.

Pour les annexes et les abris nécessaires à l'irrigation, la hauteur maximum, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 2,50 mètres.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

## ARTICLE A11 - Aspect extérieur

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du UDAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Pour les habitations, seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées.

### 1/ Habitations principales

♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baies, ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservées ou restitués dans leur état originel pour être vu.

Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux, et mise en œuvre au nu des pierres de taille.

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état originel.

♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation, une attention particulière sera apportée au projet pour obtenir une parfaite intégration au site :

- respect de la volumétrie principale de l'existant.
- Utilisation de matériaux dans une harmonie de couleur et de matière avec l'existant.
- Harmonie dans les proportions de fenêtre (respect de la proportion hauteur / largeur)

## **2/ Abris d'élevage**

L'emploi du bois est recommandé pour les abris d'élevage.

## **3/ Constructions à destination agricole, hangars et annexes**

Les constructions à destination agricole, les hangars et les annexes devront être conformes à la charte sur l'aspect des bâtiments agricoles. (**Annexe 4**)

L'emploi du bois est recommandé pour les hangars les annexes.

La charpente du hangar semi ouvert sera peinte dans la même couleur foncée que le bardage ou la toiture.

## **4/ Clôtures**

Prescriptions en **annexe N°1** du présent règlement.

Les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages de teinte sombre doublée d'une et vive composés d'essences locales (annexe n° 5).

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

## **5/ Etangs et retenues collinaires**

Les étangs et les retenues collinaires nouveaux devront respecter les règles suivantes:

- la longueur de leur digue ne pourra être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote du niveau du déversoir),
- la digue ou chaussée présentera une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont,
- la digue sera étanche (noyau réalisé avec de l'argile compactée et lié à une tranchée d'ancrage),
- la largeur en crête sera de 3 mètres minimum.

A l'exception de l'étanchéité et de la largeur en crête minimum de 3 mètres, ces règles ne s'appliqueront pas pour les bassins agricoles destinés à l'élevage ou à l'irrigation et les bassins piscicoles de production d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et être compatible avec les dispositions du SCoT et du SDAGE Loire Bretagne, les espaces libres devront être plantés.

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales. (cf. annexe 5)

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Tout abattage ou coupe d'arbres dans les espaces boisés classés est soumis à déclaration préalable à la Mairie.

Dans le sous secteur Ap, l'ensemble du maillage de haie bénéficie du degré de protection intermédiaire à savoir : Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages).

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

### **ARTICLE A14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol.

### **ARTICLE A15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

### **ARTICLE A16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1-** Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

**16.2-** Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

**16.3-** Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

**Rappel de la zone N** : Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui la composent et de l'existence de risques (zones submersibles).

Le **sous-secteur Nc** correspond à la carrière d'extraction de sables du Coignon et aux équipements liés à son fonctionnement.

Le **sous-secteur Ne** correspond aux zones d'étangs.

Le **sous-secteur Ni** correspond à la zone de loisirs de la Grille de l'étang Baron et à la zone de baignade du Coignon. Sur ce dernier, un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) est instauré en vis de vis de la plage afin de permettre la construction de sanitaires et autres locaux dédiés à la sécurité des baigneurs.

Le **sous-secteur Nv** correspond à la vallée de l'Indre et à ses principaux ruisseaux affluents.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article N2.

### ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

#### Dans le sous-secteur Nc :

\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et leur extension contiguë limitée à 50 % de l'emprise d'origine.
- les annexes aux habitations existantes à la date de l'approbation du P.L.U. et situées à leur proximité immédiate dès lors qu'elle ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

\* Sont également admis :

- les carrières dont le permis d'exploiter est en cours de validité au moment de l'approbation du P.L.U. conformément à l'article R 123-13-8 du Code de l'Urbanisme

- la remise en état d'anciennes carrières en plan d'eau
- les clôtures, y compris les murs pleins.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
  - à la défense incendie ou à la création de bassins ou de retenues techniques d'intérêt public sous réserve qu'ils soient conformes à la Loi sur l'Eau
  - aux aménagements paysagers et de protection contre le bruit
  - à l'adaptation du terrain pour recevoir les équipements et les bâtiments

**Dans le sous-secteur Ne:**

*\* Sont admis, sous réserve de l'accord des services compétents :*

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
  - à la défense incendie ou à la création de bassins ou de retenues techniques d'intérêt public sous réserve qu'ils soient conformes à la Loi sur l'Eau
  - aux aménagements paysagers et de protection contre le bruit
  - à l'adaptation du terrain pour recevoir les équipements et les bâtiments
  - à la création :
    - de plans d'eau situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) et pourvus d'un système correct d'évacuation des eaux (accord préalable à obtenir du propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du code civil et avec le propriétaire du fond supérieur),
    - des réserves d'eau,
    - de retenues collinaires,
 Sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation agricole ou piscicole et conformes à la Loi sur l'Eau.
  - à la création d'étangs situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant) pourvus d'un système correct d'évacuation des eaux (accord préalable à obtenir du propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du code civil et avec le propriétaire du fond supérieur) conformes à la Loi sur l'Eau et sous réserve que leur superficie soit supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

*\* Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins.
- les abris nécessaires à l'élevage agricole clos sur 3 côtés maximum

**Dans le sous-secteur NI :**

*\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :*

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les aires destinées aux loisirs et au sport
- les aires de stationnement
- les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre
- les clôtures

**Dans le sous-secteur NI (STECAL du Coignon):**

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du secteur sous réserve que le projet reste compatible avec l'environnement existant ou projeté.

### **Dans le sous-secteur Nv :**

#### **\* Sont admis, sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :**

- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - o la structure traditionnelle soit en bon état,
  - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
  - o l'extension du bâti soit mesurée,

La zone d'implantation des annexes aux habitations existantes est définie sur le plan de zonage.

- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...).

#### **\* Sont également admis :**

- les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum.

### **Dans la zone N à l'intérieur des périmètres d'implantation définis au plan de zonage (Trame violette) sont admis :**

\* Sont admis, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux (eau potable et électricité), d'une desserte sécurisée par la voirie, du respect de la composition générale et de l'architecture traditionnelle du bâti (sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- la restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent
- la construction, la restauration et l'extension mesurée des annexes liées aux habitations existantes dès lors que ces annexes ou leurs extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- le changement de destination du bâti ancien identifié sur le plan de zonage par une étoile, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - o la structure traditionnelle soit en bon état,
  - o le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
  - o l'extension du bâti soit mesurée,
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
  - o la structure initiale (murs porteurs) soit apparente,
  - o le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit),
- les piscines couvertes ou non et leur local technique liés aux habitations existantes

**Rappel :** Le changement de destination est soumis en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### **Sur l'ensemble de la zone N :**

#### **\* Est soumise à permis de démolir :**

La démolition d'un des éléments bâtis identifiés et localisés sur le plan de zonage (étoilage) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **\* Sont soumis à autorisation :**

- les coupes ou les abattages dans les espaces boisés classés.

- tout arrachage de haie et, principalement celles constituant la ripisylve, devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N3 - Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a) à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

### ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique. Cette utilisation devra faire l'objet d'une déclaration en mairie (Article L.2224-9 du CGCT)

Pour les piscines, un appareil de disconnection à dépression réduite sera obligatoirement installé.

#### 2- Assainissement

##### a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service (une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures).

Pour des activités particulières, des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif. Elle devra faire l'objet d'une autorisation du maire conformément à

l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, afin de s'assurer que le réseau des eaux usées est apte à les prendre en charge.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

#### b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent donner la priorité à une infiltration à la parcelle (hors périmètre de captage) et à défaut prévoir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

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

### **ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental de janvier 2002, un recul des constructions est prévu par rapport aux routes départementales :

- Hors agglomération et lieux-dits, le long de la RD 943 (classée en 1<sup>ère</sup> catégorie A), le recul minimum est de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Hors agglomération et lieux-dits, le long des RD classées en 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 63, RD63b), le recul minimum est de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations, et de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public ou à l'alignement du front bâti existant (à l'exception des chemins ruraux en bordure desquels aucun recul n'est exigé).

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (Electricité, téléphonie, ...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique et au même endroit.

#### **Dans le sous-secteur Ne :**

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 m + 2 fois la hauteur de la chaussée (prise à la vidange) et ce quelque soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

#### **Dans le sous-secteur NI (STECAL du Coignon):**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur de la trame définissant le contour du STECAL et à 15 mètres minimum de la limite du domaine public (RD n°63).

### **ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le sous-secteur Ne :**

Le pied de la chaussée des étangs et des retenues collinaires devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de la propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel qu'un fossé ou un ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée des étangs se fera

impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement. Si le cours d'eau a une largeur supérieure à 7,50 mètres, la distance d'implantation du pied de la chaussée des étangs sera portée à 35 mètres.

## **ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 mètres.

## **ARTICLE N9 - Emprise au sol**

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50 % pourront ne pas être respectés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol total après extension de 80 m<sup>2</sup>.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol supplémentaire est limitée à 50 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> pour les piscines).

**Dans le sous-secteur NI (STECAL du Coignon):**

L'emprise totale au sol du ou des bâtiments liés à l'activité de baignade ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

En tout état de cause la hauteur au faitage de l'extension devra être inférieure ou égale au bâtiment existant.

**Dans le sous-secteur NI (STECAL du Coignon):**

La hauteur des bâtiments mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 4.5 mètres.

## **ARTICLE N11 - Aspect extérieur**

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme stipule que :

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

♦ A ce titre, il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, de restauration ou d'extension, pour conseils architecturaux, les architectes conseils de la Direction Départementale du Territoire (DDT), du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (CAUE), de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

♦ Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur ou de volume nécessite une demande d'autorisation, sous forme :

- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet la création d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque les travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- d'une demande de permis de construire dans le cas de travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

♦ Il est rappelé qu'une déclaration préalable est nécessaire, notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les changements de destination sans modification du bâti.

♦ Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la DDT ou du UDAP.

♦ Le terrain conservera sa topographie d'origine. Ainsi les constructions nouvelles seront implantées au plus près du terrain naturel. Les remblais de type "taupinières" ne seront pas acceptés. Pour les habitations, seules des adaptations sous forme de déblais pourront être acceptées.

## 1/ Habitations principales

### ♦ *Volume :*

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les chaînes d'angle, les corniches, les encadrements de baies, ainsi que tout élément de modénature d'une façade, sont conservées ou restitués dans leur état original pour être vu.

Les enduits sont de teinte beige sable, similaire aux enduits traditionnels locaux, et mise en œuvre au nu des pierres de taille.

Les lucarnes et les cheminées traditionnelles sont maintenues ou restituées dans leur état original.

### ♦ *Matériaux de couverture :*

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant.

Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées) et des tuiles (de préférence en terre cuite), ton rouge/brun flammé, peuvent être proposées.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation, une attention particulière sera apportée au projet pour obtenir une parfaite intégration au site :

- respect de la volumétrie principale de l'existant.
- Utilisation de matériaux dans une harmonie de couleur et de matière avec l'existant.
- Harmonie dans les proportions de fenêtre (respect de la proportion hauteur / largeur)

## 2/ Abris d'élevage

L'emploi du bois est recommandé pour les abris d'élevage

## 3/ Clôtures

Prescriptions en **annexe N°1** du présent règlement.

Les clôtures sur le domaine public sont constituées de grillages de teinte sombre doublée d'une et vive composés d'essences locales (annexe n° 5).

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

## 4/ Etangs et retenues collinaires

Les étangs et les retenues collinaires nouveaux devront respecter les règles suivantes:

- la longueur de leur digue ne pourra être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote du niveau du déversoir),
- la digue ou chaussée présentera une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont,
- la digue sera étanche (noyau réalisé avec de l'argile compactée et lié à une tranchée d'ancrage),
- la largeur en crête sera de 3 mètres minimum.

A l'exception de l'étanchéité et de la largeur en crête minimum de 3 mètres, ces règles ne s'appliqueront pas pour les bassins agricoles destinés à l'élevage ou à l'irrigation et les bassins piscicoles de production d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N13- Espaces libres et plantations**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et être compatible avec les dispositions du SCoT et du SDAGE Loire Bretagne, les espaces libres devront être plantés.

Les végétaux doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.  
Les haies seront de type champêtre et seront constituées d'essences locales. **Annexe 5**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Tout abattage ou coupe d'arbres dans les espaces boisés classés est soumis à déclaration préalable à la Mairie.

Dans l'ensemble de la zone N, l'ensemble du maillage de haie bénéficie du degré de protection intermédiaire à savoir :

Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages).

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leur souche devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité). Par ailleurs, il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

## **ARTICLE N14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE N15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.**

Pour toutes les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement, les performances énergétiques et environnementales devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur à la date du dépôt de demande du permis de construire.

## **ARTICLE N16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

**16.1-** Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

**16.2-** Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

**16.3-** Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment soit à la clôture.

# **ANNEXES**

# Annexe 1

## Prescriptions sur les clôtures (annexe relative aux articles 11 du règlement)

On distingue :

### Les clôtures sur voies et places dites clôtures sur l'espace public:

- Les clôtures sur l'espace public, situées en limite du domaine public et du domaine privé, limite définie par le terme "alignement".
- Les clôtures sur des espaces privés à usage collectif, dont le rôle est de séparer des voies de desserte ou des espaces communs de lots disposant d'espaces privatifs. Dans ce cas, la clôture répondra aux mêmes règles que celles définies pour la limite sur l'espace public.

### Les clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures entre parcelles privées non destinées à des fonctions de desserte sont l'objet de règles spécifiques différentes des prescriptions imposées aux clôtures sur les voies et places publiques et privées.

### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

### Clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

Elles seront constituées de grillages de teinte sombre doublée d'une et vive composés d'essences locales (annexe n° 5).

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

### Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction du zonage :

- Les murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...) : zones Ua, Ub, Uh, Uy
- Les clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, (zones A, Ac, Ap, Uj, Ua, Ub, Uh, Uy, AU)
- Les murs bahuts (60 cm) surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal, (zones A, Ac, Ap, Uj, Ua, Ub, Uh, Uy, AU).

Sur les rues dont les clôtures sont déjà constituées par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut.

La hauteur du mur bahut n'excédera pas 0.6 mètre. Il pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

La clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures et des types différents de clôtures peuvent être acceptés s'ils sont justifiés par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture ancienne déjà existante.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

## ANNEXE 2

### Annexe relative aux articles 11 et 12 des dispositions générales et articles 13 des dispositions particulières.

#### \* Préservation des éléments de paysage et du petit patrimoine bâti

Le territoire communal présente de nombreux éléments végétaux à protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental : des bois, des bosquets, des haies, des alignements remarquables d'arbres.

Certains éléments du petit patrimoine bâti sont également protégés.

Deux degrés de protection sont définis et hiérarchisés comme suit :

#### 1° *Degré de protection* :

- Les petites entités boisées de qualité, ou haies situées dans l'espace agricole (plus sujettes aux pressions de défrichement), sont classées en degré de protection N°1 (*espace bois classé* (article L. 130-1)), ce qui interdit tout défrichement. Ce classement est précisé sur les plans de zonage.

Toute réduction ou suppression d'un de ces éléments repérés nécessitera une procédure de révision du PLU.

#### 2) *Degré de protection* :

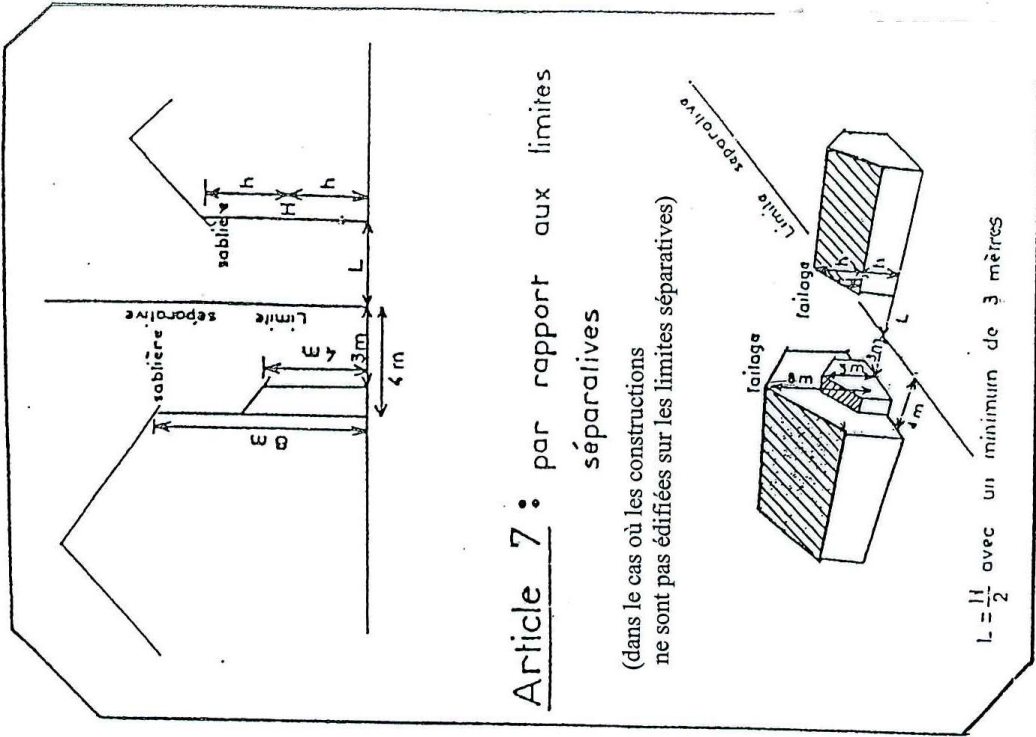
- Les haies situées le long de chemins, des alignements d'arbres, des bosquets qui présentent un intérêt fondamental d'un point de vue paysager, environnemental et patrimonial ont été identifiés et localisés sur le plan des éléments paysagés et petit patrimoine protégé. Tous travaux (arrachage de haies, abattage d'arbres, comblement, restauration) sur ces éléments devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 151-19 et L 151 23 du Code de l'Urbanisme).

Une procédure de modification du P.L.U. sera nécessaire si un nouvel élément est identifié pour cette protection.

# Règles d'implantation des constructions

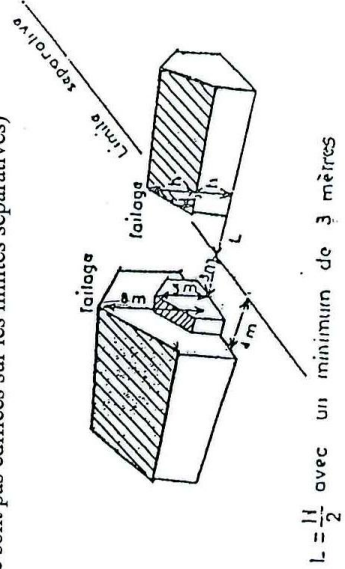
## ANNEXE 3

Annexe relative aux articles U7 et AU7

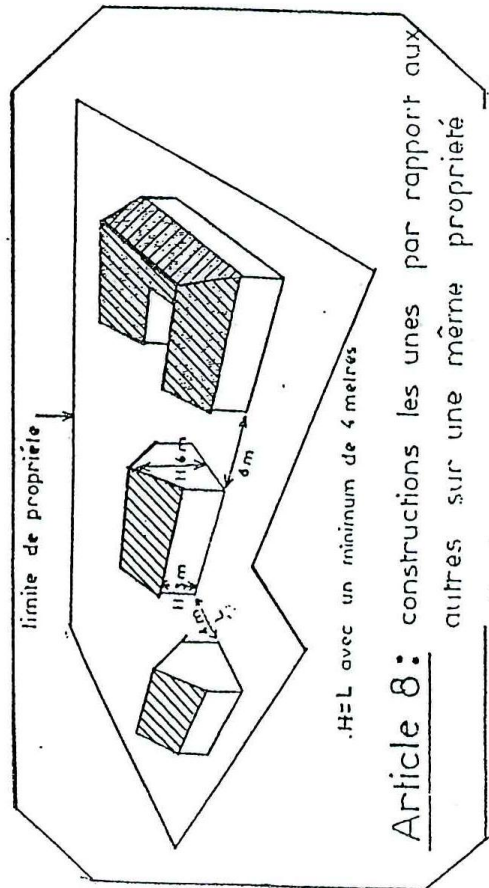


### Article 7 : par rapport aux limites séparatives

(dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives)



$$L = \frac{H}{2} \text{ avec un minimum de 3 mètres}$$



$$H = L \text{ avec un minimum de 4 mètres}$$

### Article 8 : constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (dans le cas de constructions non contiguës)

## ANNEXE 4

### Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.T., S.T.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Il faudra se reporter aux bâtiments traditionnels locaux en cas de bâtiment à construire.

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier. En cas d'utilisation du bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : ton gris foncé, ton ardoise ou ton tuile.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en mairie (références normalisées "RAL").

Afin de ne pas unifier l'ensemble du bâtiment dans un même ton, les portes pourront être de couleur différente par rapport à celle du bardage.

Teintes autorisées en couverture (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

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

Teintes autorisés en façades, en fonction de l'environnement (en cas de problème isolé, les couleurs seront étudiées au cas par cas) :

- 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)

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre ou claire doit être maintenue en fonction de l'existant.

## ANNEXE 5

### ESSENCES VEGETALES LOCALES REPERTORIEES

#### ARBRES

Charmes (*Carpinus betulus*)  
Hêtre (*Fagus sylvatica*)  
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)  
Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus sessiflora*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platiphyllos*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)  
Saulle roux (*Salix atrocinerea*)  
Poirier sauvage (*Pyrus pyrastrer*)  
pommier sauvage (*Malus sylvestris*)  
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)  
Châtaignier (*Castanea sativa*)  
Orme champêtre (*Ulmus campestris*)

#### ARBUSTRES

Cornouiller (*Cornus sanguinea*)  
Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
Cormier (*Sorbus domestica*)  
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)  
Fusain d'europe (*Eonymus europaeus*)  
Houx (*Ilex aquifolium*)  
Troène (*ligustrum vulgare*)  
Prunellier (*Prunus spinosa*)

Eglantier (*Rosa canina*)  
Aubépine épineuse (*Crataegus oxyacantha*)  
Aubépine à un seul type (*Crataegus monogyna*)  
Charme (*Carpinus betulus*)  
Noisetier (*Coryllus avellana*)  
Genévrier commun (*Juniperus communis*)  
Néflier (*Mespilus germanica*)  
Ajonc d'europe (*Ulex europaeus*)