

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE VALENCAY

2.

REGLEMENT

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme approuvée le 7
décembre 2016

Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation de la
modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme, par le Conseil
municipal en date du

Fait à

Le

Le Maire
Claude DOUCET

Sommaire	page
Chapitre 1. Dispositions générales	3
Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines	5
Section 1. Zone Ua	6
Section 2. Zone Uy	11
Chapitre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	13
Section 1. Zone AUa	14
Section 2. Zone AUy	17
Chapitre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles	21
Zone A et secteur Aa	22
Chapitre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	25
Zone N et secteur Nf	26
Annexes	29
A. Emplacements réservés	30
B. Espaces à préserver au titre du paysage	30

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les plans de zonage 4.2 à 4.6, complètent le présent règlement écrit.

Article 2. ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU PAYSAGE

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**Article Ua 1. Ce règlement s'applique à la zone urbaine Ua****1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article Ua 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'exploitation forestière ;
- Les entrepôts logistiques ;
- L'installation des caravanes en-dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle ;
- Les nouvelles constructions et installations en secteur inondable identifié au plan de zonage (plans 4.6-9 ; 4.6-10 ; 4.6-11 ; 4.6-12 ; 4.6-13).

Article Ua 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'agriculture, l'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- Les entrepôts industriels, à la condition qu'ils soient situés en dehors des rues suivantes, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-1) : Rue Ancienne des Bouchers, rue de l'Auditoire, rue de Blois, rue du Champ de Foire, rue du Château, rue Croix-Maurice, place de la Halle, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, avenue de la Résistance, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue du Tournebride, rue Traversière ;
- Les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

En secteur inondable identifié au plan de zonage (plans 4.6-9 ; 4.6-10 ; 4.6-11 ; 4.6-12 ; 4.6-13), les extensions des constructions et installations existantes doivent être édifiées à 0,50 mètre minimum au-dessus de la cote inondable connue.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Ouvrir la ville à une grande diversité d'occupations et d'activités, mais en veillant à préserver le cadre de vie urbain :

- *interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds incompatibles avec le tissu urbain : exploitation forestière, logistique*
- *interdire l'installation de caravanes de façon diffuse dans la ville, non compatibles avec le paysage urbain, et présentant des risques sanitaires liés aux effluents*
- *interdire les dépôts extérieurs, pour la préservation du paysage urbain*

Ne pas exposer de nouveaux habitants au risque d'inondation dans la vallée du Nahon :

- *interdiction de nouvelles constructions dans les secteurs concernés déjà bâtis*

Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles n'altèrent pas la tranquillité ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population

Les installations d'activités susceptibles de modifier le paysage sonore initial d'une zone sont par ailleurs soumises à des mesures pour que le bruit ne puisse porter atteinte, de jour comme de nuit, au repos et à la tranquillité du voisinage

Interdire les activités liées à du trafic de poids lourds, inadaptées dans les rues anciennes du centre ville

Sécuriser les constructions déjà existantes en zone inondable dans la vallée du Nahon :

- *le bâti existant pourra s'étendre pour répondre aux besoins des familles, mais en respectant une cote de seuil*

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Ua 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- Soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie ou de la limite avec un emplacement réservé.

Rue de l'Auditoire, rue du Château, place de la Halle, rue du Marché, rue de la République, rue du Tournebride, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-1), les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie, avec un mur de clôture.

Aux lieux-dits le Bas-Bourg (plan 4.6-5) et les Pentes des Verdézières (plan 4.6-8) :

- Les bâtiments doivent être implantés conformément aux indications de recul minimum figurant sur le plan de zonage.

Dans le secteur à constructibilité restreinte du lieu-dit les Verdézières (plan 4.6-6), le long de la route départementale 956, seule est autorisée une extension des bâtiments existants limitée à 30 % de la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et avec un recul conforme à celui du bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Article Ua 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

Aux lieux-dits la Croix des Sablonnières (plan 4.6-3), la Maison Neuve (plan 4.6-4), le Bas-Bourg (plan 4.6-5), les Pentes des Verdézières (plan 4.6-8) :

- Les bâtiments doivent être implantés conformément aux indications de recul minimum figurant sur le plan de zonage.

Article Ua 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rue Ancienne des Bouchers, rue du Champ de Foire, rue Croix-Maurice, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue Traversière, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-1), la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, au droit de la construction.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Favoriser une forme urbaine dense et l'économie d'espace, en reprenant les caractéristiques d'implantation dans le centre :

- généraliser la possibilité d'implantation à l'alignement
- limiter la distance de recul par rapport aux voies

Conserver les alignements, caractéristique urbaine dans les rues situées dans l'environnement du château :

- mur de clôture en cas de recul le long de voies très minérales

Imposer des reculs plus importants, pour prendre en compte des objectifs particuliers :

- préserver la visibilité le long de la rue des Templiers au Bas-Bourg, pour motif de sécurité, en partie courbe en entrée d'agglomération
- végétaliser le premier plan avec la voie, pour favoriser l'intégration du bâti futur dans un secteur faisant face au château, aux Pentes des Verdézières. Ménager pour cela un recul suffisant
- conserver les retraits dans l'arrivée par la D956, au lieu-dit les Verdézières, pour préserver la vue sur le château

Favoriser l'économie d'espace :

- limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles

Imposer des reculs plus importants, pour prendre en compte des objectifs particuliers :

- végétaliser en limite avec l'espace agricole ou la vallée du Nahon, pour l'intégration des futures constructions. Ménager pour cela un recul suffisant à la Croix des Sablonnières, à la Maison Neuve et au Bas-Bourg
- conserver les arbres en lisière en second plan pour intégrer le bâti futur, aux Pentes des Verdézières. Ménager pour cela un recul avec l'espace boisé classé

Respecter la forme urbaine dans le centre de la ville :

- hauteur limitée à R+2+C dans les rues du centre-ville, pour respecter la silhouette du centre surplombée de son château, image emblématique de la ville
- tenir compte de pentes de toits importantes (45° ou plus)
- respect de la hauteur maximum place de la Halle, pour conserver son homogénéité

Place de la Halle (plan 4.6-1) :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le faîtage du bâtiment le plus haut.

Dans le secteur à constructibilité restreinte du lieu-dit les Verdézières (plan 4.6-6), le long de la route départementale 956, la hauteur des extensions est limitée à :

- La hauteur du bâtiment existant sur l'unité foncière.

En-dehors des secteurs précités, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, ou au point le plus haut de la rue en l'absence de trottoir, au droit de la construction.

Article Ua 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

Rue Ancienne des Bouchers, rue de l'Auditoire, rue de Blois, rue du Champ de Foire, rue du Château, rue Croix-Maurice, place de la Halle, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, avenue de la Résistance, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue du Tournebride, rue Traversière, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plans 4.6-1 et 4.6-2) :

- Les enduits seront de tons clairs et proches des couleurs de la pierre de tuffeau, y compris pour les extensions et annexes des constructions existantes.

Sur le bâti ancien, les enduits traditionnels seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local, de ton beige sable, d'aspect gratté, brossé ou grésé, exécuté au nu des pierres ou des briques constituant les encadrements de baies ou des chaînes d'angles ou des bandeaux. Les encadrements de baies, les chaînes d'angles et les bandeaux seront conservés et non peints. S'ils l'ont été la pierre redeviendra apparente.

Sur le bâti neuf, les enduits seront d'aspect gratté de ton beige sable.

Pour tous secteurs, l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Couleur des menuiseries

Les fenêtres et volets respecteront une gamme de gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus.

Les portes d'entrée respecteront une gamme de rouge, brun et vert foncés, tels rouge vin, rouge noir, rouge brun, brun rouge, brun châtaigne, olive brun, vert brun et vert bouteille.

Le blanc et la « couleur » bois vernis, lasuré ou naturel, sont interdits.

Toitures

Rue Ancienne des Bouchers, rue de l'Auditoire, rue de Blois, rue du Champ de Foire, rue du Château, rue Croix-Maurice, place de la Halle, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue du Tournebride, rue Traversière, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-1) :

- Les toitures-terrasses sont interdites.

Pour tous secteurs, les couvertures seront réalisées en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre.

Préserver la vue sur le château le long de la D956, dans la partie qui marque l'arrivée dans la ville :

- limiter les hauteurs à l'existant*

Conserver les formes du bâti rural en-dehors du centre de la ville :

- hauteur équivalente à R+1+C, pour respecter les silhouettes de la périphérie du bourg, inférieure au centre, et des villages*

Sauvegarder les caractéristiques du patrimoine bâti dans l'environnement du château, et avenue de la Résistance qui est en covisibilité constante avec le château :

- tons des enduits en référence aux tons de la pierre locale (tuffeau)*

Apporter plus de souplesse pour la périphérie, à l'aspect moins homogène

Respecter la couleur des enduits traditionnels de la localité : ton beige sable. Contribuer à l'identité locale

Harmoniser l'aspect des enduits des constructions anciennes et neuves

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

Harmoniser les couleurs des menuiseries, en référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Contribuer à l'identité locale

Respecter la forme urbaine dans les rues du centre de la ville :

- interdire les toitures-terrasses pour assurer la continuité des volumes en secteur bâti marqué par les pentes de toit et les mitoyennetés*

Apporter plus de souplesse pour la périphérie, à l'aspect moins homogène, et à ouvrir à l'architecture contemporaine

Clôtures

Rue Ancienne des Bouchers, rue de l'Auditoire, rue de Blois, rue du Champ de Foire, rue du Château, rue Croix-Maurice, place de la Halle, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, avenue de la Résistance, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue du Tournebride, rue Traversière, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plans 4.6-1 et 4.6-2) :

- Les murs seront de tons clairs et proches des couleurs de la pierre de tuffeau.

Au lieu-dit les pentes des Verdézières, le long du chemin rural de Méray à la Verdézière (plan 4.6-8) :

- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage, le long du linéaire identifié sur le plan de zonage.

Pour tous secteurs, l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau en secteur inondable identifié au plan de zonage.

Panneaux photovoltaïques

Rue Ancienne des Bouchers, rue de l'Auditoire, rue de Blois, rue du Champ de Foire, rue du Château, rue Croix-Maurice, place de la Halle, rue du Marché, rue Max Hymans, rue Nationale, rue de la République, avenue de la Résistance, rue Saint-Maurice, rue Talleyrand, rue du Tournebride, rue Traversière, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plans 4.6-1 et 4.6-2) :

- Les panneaux photovoltaïques seront implantés au sol et seront non visibles de l'espace public.

En dehors des rues précitées, les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

Article Ua 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Au lieu-dit la Maison Neuve, le long de la route départementale n°4, conformément à la section de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-4) :

- Dans le secteur d'implantation des constructions, le rehaussement du sol est autorisé à la hauteur de la route départementale, au droit de la parcelle du projet. Dans le secteur de recul minimum des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle, hors annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol qui ne sont pas soumises à cette obligation, les remblaiements ne seront autorisés que pour conserver un profil naturel au terrain.

Aux lieux-dits la Croix des Sablonnières (plan 4.6-3), la Maison Neuve (plan 4.6-4), les Pentes des Verdézières (plan 4.6-8) :

- La bande de recul des constructions devra être végétalisée, conformément aux indications figurant sur le plan de zonage.

Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement conforte cette diversité à partir de références en matériaux locaux ou compatibles (aspect zinc ou cuivre)

Sauvegarder les caractéristiques du patrimoine bâti dans l'environnement du château, et avenue de la Résistance qui est en covisibilité constante avec le château :

- *tons des murs en référence aux tons de la pierre locale (tuffeau)*

Apporter plus de souplesse pour la périphérie, à l'aspect moins homogène

Végétaliser le premier plan avec la voie, (clôtures et retraits) pour favoriser l'intégration du bâti futur dans un secteur faisant face au château, aux Pentes des Verdézières

Assurer la qualité de finition des murs de clôture, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

La réalisation de clôtures ne doit pas contraindre le champ d'expansion des crues, afin de ne pas accélérer la vitesse de l'eau et accroître les risques pour le bâti et les personnes en aval

Sauvegarder les caractéristiques du patrimoine bâti dans l'environnement du château, et avenue de la Résistance qui est en covisibilité constante avec le château, et harmonie du bâti patrimonial :

- *non visibilité des panneaux photovoltaïques pour les usagers des rues*

Apporter plus de souplesse pour la périphérie, à l'aspect moins homogène et moins patrimonial, mais en assurant une bonne intégration sur les bâtiments et l'harmonie entre façades et toitures

Intégrer les constructions futures en entrée d'agglomération par la D4, dans un secteur où la vue porte sur la vallée et le bâti :

- *les rehaussements du sol pourront permettre de retrouver le niveau de la voie et ainsi s'harmoniser avec les implantations existantes en rive opposée de voie. Dans la profondeur, une transition avec la vallée par une pente douce est à créer. Des petites annexes pourront s'y implanter : impact limité pour le paysage*

La plantation des reculs est imposée pour prendre en compte des objectifs particuliers :

- *assurer la transition avec des espaces agricoles ou naturels*
- *végétaliser le premier plan avec la voie, pour*

Au lieu-dit les pentes des Verdézières, le long du chemin rural de Méray à la Verdézière (plan 4.6-8) :

- La bande de recul des constructions à végétaliser, n'interdit pas la création d'accès individuels aux parcelles.

favoriser l'intégration du bâti futur dans un secteur faisant face au château, aux Pentes des Verdézières (hors accès aux parcelles, pour permettre leur desserte)

1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article Ua 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

Au lieu-dit le Bas-Bourg (plan 4.6-5) :

- Les accès aux terrains situés entre la rue des Templiers, la rue Tournante et la rue Saint-Roch, sont interdits conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des dessertes privées :

- *commune traversée par des voies départementales, à trafic important, où le souci de la sécurité des habitants justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe*
- *au Bas-Bourg, cette disposition est précisée compte tenu du caractère dangereux de la D960, en partie courbe en entrée d'agglomération, pour imposer les accès par une voie secondaire*

SECTION 2

2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article Uy 1. Ce règlement s'applique à la zone urbaine Uy

2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Uy 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'habitat, autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'exploitation agricole ;
- Le camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ainsi que l'installation de caravanes ;
- Les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

Article Uy 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activité.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Conserver des zones d'activité pour le développement de l'artisanat et de l'industrie, et contribuer à l'équilibrage entre emplois publics et privés :

- limiter les possibilités d'habitat et les intégrer au volume existant pour fortement les lier à l'activité, afin d'assurer clairement la vocation activité
- interdire les activités agricoles, qui ont une vaste zone dédiée, pour préserver le développement notamment industriel et artisanal de la commune
- interdire dans le même objectif les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs, qui sont autorisées en zone urbaine généraliste

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Uy 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé au droit de la voie.

Le long de la route départementale 956, zone d'activité du Croizier, les bâtiments doivent être implantés en recul de 35 mètres minimum de l'axe de la route départementale, calculé au droit de la voie.

Le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7), zone d'activité des Champs de la Grange, les bâtiments doivent être implantés en recul de 20 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé au droit de la voie, sauf éléments techniques des activités liées à la circulation automobile telles que les stations services, ...

Article Uy 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

Article Uy 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit, mesurée au point le plus haut de la route, au droit de la construction.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des bâtiments dans une zone où un trafic de véhicules lourds est généré :

- imposer un recul significatif des constructions par rapport à la voirie, notamment au Croizier qui est détaché de la zone des Champs de la Grange (modification du POS de 1999)

Ne pas mettre de nouvelles constructions dans la perspective sur le château :

- conserver un premier plan sans élément bâti de part et d'autre de la D956, sur 20 mètres de profondeur, hors éléments techniques (certains existent déjà)

Favoriser l'économie d'espace :

- limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- limiter l'impact du bâti le long de la D956, dans la perspective générale du château

Article Uy 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- Les enduits et matériaux des façades seront de couleur non réfléchissante.

Pour tous secteurs :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et non réfléchissante.

Clôtures

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- Les clôtures seront constituées de grillages d'une hauteur de 1,5 mètres à 2,0 mètres ;
- Les clôtures entre unités foncières seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublées d'un grillage.

Chemin rural de la Fernigauderie au Bas-Bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage (plan 4.6-7) :

- Les clôtures situées le long du chemin rural seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Pour tous secteurs, les grillages des clôtures seront de couleur sombre.

Article Uy 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- La bande de recul des constructions devra être végétalisée, sauf éléments techniques des activités liées à la circulation automobile telles que les stations services, ... ;
- Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade de la route départementale 956, entre la limite avec la route et la façade des bâtiments d'activité.

Pour tous secteurs :

- Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés seront masquées par des haies.

2.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article Uy 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

Aucun nouvel accès ne pourra être réalisé sur la route départementale 956 (plan 4.6-7).

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- couleurs non réfléchissantes le long de la D956, pour intégration dans l'environnement naturel et homogénéité, dans la perspective générale du château. Pas de couleurs imposées, pour tenir compte des codes couleurs des sociétés

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- couleurs sombres et non réfléchissantes des toitures pour intégration dans l'environnement naturel et homogénéité
- grillages des clôtures de couleurs sombres pour intégration dans l'environnement

Harmoniser les clôtures pour la qualité de l'entrée de ville le long de la D956 :

- uniformiser les hauteurs par définition d'une fourchette, et les types de clôtures (grillages pour transparence et ne pas créer d'effet couloir)
- clôtures végétales entre unités foncières et le long du chemin rural de la Fernigauderie au Bas-Bourg, pour poursuivre la trame verte existante de liaison entre les boisements situées à l'est et à l'ouest de la zone d'activité et donner un aspect de parc d'activité végétalisé

La plantation des reculs est imposée le long de la D956 pour donner de l'unité par la végétation et donner un aspect de parc d'activité. Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade dans le même objectif, dans la perspective générale du château

Intégrer les dépôts pour la qualité du paysage urbain

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des dessertes privées, dans une zone pratiquée par les poids lourds :

- le souci de la sécurité justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe
- pas de nouvel accès sur la D956, voie départementale de transit à fort trafic, en section à 70 km/h

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTION 1

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article AUa 1. Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser AUa

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUa 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts logistiques ;
- L'installation des caravanes en-dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

Article AUa 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'artisanat et l'industrie, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- Les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Néanmoins, lieu-dit les Vignes du Parc, les occupations et utilisations du sol sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au sud de la voie communale n°3.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Ouvrir la ville à une grande diversité d'occupations et d'activités, mais en veillant à préserver le cadre de vie urbain :

- interdire les activités directement liées à du trafic de poids lourds incompatibles avec le tissu urbain : exploitation forestière, logistique
- interdire l'installation de caravanes de façon diffuse dans la ville, non compatibles avec le paysage urbain, et présentant des risques sanitaires liés aux effluents
- interdire les dépôts extérieurs, pour la préservation du paysage urbain

Faire cohabiter l'habitat avec les activités dans la mesure où elles n'altèrent pas la tranquillité ou la santé des résidents, et ne créent pas de risques pour la population

Les installations d'activités susceptibles de modifier le paysage sonore initial d'une zone sont par ailleurs soumises à des mesures pour que le bruit ne puisse porter atteinte, de jour comme de nuit, au repos et à la tranquillité du voisinage

Adapter le mode d'urbanisation aux projets :

- l'urbanisation pourra se faire par tranche et en fonction de la progression des équipements internes, si nécessaire, les autres articles du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les zones AU assurant la cohérence globale d'urbanisation
- aux Vignes du Parc, une opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour une harmonisation plus forte à proximité de la perspective avec le château et son parc

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article AUa 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit en recul de 1 mètre minimum, calculé au droit de la voie.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Favoriser une forme urbaine dense et l'économie d'espace, en reprenant les caractéristiques d'implantation dans le centre :

- généraliser la possibilité d'implantation à l'alignement
- limiter la distance de recul par rapport aux voies

Article AUa 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

Au lieu-dit les Vignes du Parc (plan 4.6-14) :

- Les bâtiments doivent être implantés conformément aux indications de recul minimum figurant sur le plan de zonage.

Article AUa 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, mesurés par rapport au trottoir au point le plus haut, ou au point le plus haut de la rue en l'absence de trottoir, au droit de la construction.

Article AUa 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Les enduits seront d'aspect gratté de ton beige sable.

Couleur des menuiseries

Les fenêtres et volets respecteront une gamme de gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus.

Les portes d'entrée respecteront une gamme de rouge, brun et vert foncés, tels rouge vin, rouge noir, rouge brun, brun rouge, brun châtaigne, olive brun, vert brun et vert bouteille.

Le blanc et la « couleur » bois vernis, lasuré ou naturel, sont interdits.

Toitures

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre.

Clôtures

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

Favoriser l'économie d'espace :

- limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite séparative ou avec des reculs faibles

Imposer un recul plus important, pour prendre en compte l'objectif de préservation de la perspective depuis le château et son parc

Conserver les formes du bâti rural en-dehors du centre de la ville :

- hauteur équivalente à R+1+C, pour respecter les silhouettes de la périphérie du bourg, inférieure au centre

Apporter de la souplesse à l'urbanisation, pour lever les contraintes aux projets

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante lorsqu'il ne s'agit pas de la façade principale, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

Harmoniser l'aspect des enduits des constructions anciennes et neuves

Harmoniser les couleurs des menuiseries, en référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Contribuer à l'identité locale

Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement conforte cette diversité à partir de références en matériaux locaux ou compatibles (aspect zinc ou cuivre)

Assurer la qualité de finition des murs de clôture, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

Assurer une bonne intégration sur les bâtiments et l'harmonie entre façades et toitures

1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article AUa 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des dessertes privées :

- commune traversée par des voies départementales, à trafic important, où le souci de la sécurité des habitants justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe*

SECTION 2

2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**Article AUy 1. Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser AUy****2.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article AUy 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'habitat, autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'exploitation agricole, à l'exception des bâtiments pour le stockage et l'entretien du matériel agricole ;
- Le camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger ainsi que l'installation de caravanes ;
- Les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

Article AUy 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activité.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Prévoir l'extension de la zone d'activité des Champs de la Grange pour le développement de l'artisanat et de l'industrie, et contribuer à l'équilibre entre emplois publics et privés :

- *limiter les possibilités d'habitat et les intégrer au volume existant pour fortement les lier à l'activité, afin d'assurer clairement la vocation activité*

- *interdire les constructions agricoles, qui ont une vaste zone dédiée, pour préserver le développement notamment industriel et artisanal de la commune, sauf pour le stockage et l'entretien du matériel agricole, destinations compatibles avec d'autres activités*

- *interdire dans le même objectif les activités de loisirs et d'hébergement de loisirs, qui sont autorisées en zone urbaine généraliste*

Adapter le mode d'urbanisation aux projets :

- *l'urbanisation pourra se faire par tranche et en fonction de la progression des équipements internes, si nécessaire, les autres articles du règlement et les orientations d'aménagement et de programmation définies pour les zones AU assurant la cohérence globale d'urbanisation*

2.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**Article AUy 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les bâtiments doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé au droit de la voie ou de la limite avec un emplacement réservé.

Le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7), les bâtiments doivent être implantés en recul de 20 mètres minimum des voies et emprises publiques, calculé au droit de la voie, sauf éléments techniques des activités liées à la circulation automobile telles que les stations services, ...

Article AUy 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des bâtiments dans une zone où un trafic de véhicules lourds est généré :

- *imposer un recul significatif des constructions par rapport à la voirie*

Ne pas mettre de nouvelles constructions dans la perspective sur le château :

- *conserver un premier plan sans élément bâti de part et d'autre de la D956, sur 20 mètres de profondeur, hors éléments techniques (certains existent déjà)*

Favoriser l'économie d'espace :

- *limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités*

Article AUy 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur de hauteur limitée le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7), la hauteur maximale est limitée à 7,5 mètres au faîtage des constructions, mesurée au point le plus haut de la route, au droit de la construction.

En-dehors du secteur précité, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit, mesurée au point le plus haut de la route, au droit de la construction.

Article AUy 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- Les enduits et matériaux des façades seront de couleur non réfléchissante.

Pour tous secteurs :

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et non réfléchissante.

Clôtures

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- Les clôtures seront constituées de grillages d'une hauteur de 1,5 mètres à 2,0 mètres ;
- Les clôtures entre unités foncières seront constituées d'une haie végétale, éventuellement doublées d'un grillage.

Pour tous secteurs, les grillages des clôtures seront de couleur sombre.

Article AUy 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Pour les constructions situées le long de la route départementale 956 (plan 4.6-7) :

- La bande de recul des constructions devra être végétalisée, sauf éléments techniques des activités liées à la circulation automobile telles que les stations services, ... ;
- Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade de la route départementale 956, entre la limite avec la route et la façade des bâtiments d'activité.

Pour tous secteurs :

- Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés seront masquées par des haies.

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- *limiter plus fortement l'impact du bâti le long de la D956, dans la perspective générale du château*
- *en second plan, admettre des hauteurs légèrement supérieures, comme dans les zones UY*

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- *couleurs non réfléchissantes le long de la D956, pour intégration dans l'environnement naturel et homogénéité, dans la perspective générale du château. Pas de couleurs imposées, pour tenir compte des codes couleurs des sociétés*

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus

Intégrer la zone d'activité dans le paysage :

- *couleurs sombres et non réfléchissantes des toitures pour intégration dans l'environnement naturel et homogénéité*
- *grillages des clôtures de couleurs sombres pour intégration dans l'environnement*

Harmoniser les clôtures pour la qualité de l'entrée de ville le long de la D956 :

- *uniformiser les hauteurs par définition d'une fourchette, et les types de clôtures (grillages pour transparence et ne pas créer d'effet couloir)*

La plantation des reculs est imposée le long de la D956 pour donner de l'unité par la végétation et donner un aspect de parc d'activité. Les zones de dépôt de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés sont interdites en façade dans le même objectif, dans la perspective générale du château

Intégrer les dépôts pour la qualité du paysage urbain

2.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article AUy 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

Aucun nouvel accès ne pourra être réalisé sur la route départementale 956 (plan 4.6-7).

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité des dessertes privées, dans une zone pratiquée par les poids lourds :

- le souci de la sécurité justifie d'imposer un accès sur une voie secondaire, lorsque la possibilité existe*
- pas de nouvel accès sur la D956, voie départementale de transit à fort trafic, en section à 70 km/h*

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article A 1. Ce règlement s'applique à la zone agricole A et au secteur Aa

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone A et en secteur Aa, les constructions et utilisations du sol des destinations de toute nature, à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et sans atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf les éoliennes qui sont interdites ;
- Des constructions et installations des destinations visées à l'article « Constructions et installations soumises à des conditions particulières ».

Font également exception aux interdictions en zone A, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles, et leurs annexes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour une occupation autorisée dans la zone.

Article A 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières en zone A, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'extension d'une habitation existante non liée à la vocation agricole, ou la création d'une annexe, est limitée à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Les annexes auront une surface maximum de 50 m², et la surface cumulée des extensions et annexes sera au maximum de 100 m² ;
- Dans les secteurs à constructibilité restreinte de Jumeaux, des Limouzinières, de la Maison Neuve et de la Croix Mottu, sont autorisés la création de bâtiments agricoles compatibles avec la proximité des zones « Ua » et « AUa » à dominante d'habitat, ainsi que les extensions et adaptations des bâtiments agricoles existants à la condition qu'il n'y ait pas de contraintes supplémentaires d'inconstructibilité pour les habitations en zones « Ua » et « AUa » en application du code rural et du règlement sanitaire départemental ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés par le plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les creusements des étangs devront être réalisés de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Aa, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'extension d'une habitation existante est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et à un maximum de 30 m².

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Réserver les terres à l'activité agricole (A) et prendre en compte des secteurs où le paysage doit être préservé pour la qualité du paysage de vallée, en rebord de plateau, et / ou en covisibilité avec le château (Aa) :

- autoriser les constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole
- préserver les secteurs Aa de nouvelles constructions

Autoriser les équipements collectifs notamment pour prendre en compte la présence du château d'eau

En zone agricole A, assurer la possibilité aux résidents de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant leur intégration dans le paysage rural :

- limiter les surfaces et densités, en cumul pour les extensions et annexes de façon à valoriser l'une ou l'autre des solutions selon les besoins

Abaisser les limites en surface et densité en secteur Aa, où la préservation du paysage de vallée est un objectif essentiel

Gérer la compatibilité des bâtiments agricoles avec l'habitat au village de Jumeaux, dans un secteur où des élevages sont présents :

- favoriser la coexistence des 2 vocations dominantes dans le village en autorisant les bâtiments agricoles compatibles avec l'habitat dans un périmètre de 100 mètres autour de la zone urbaine. Permettre des extensions pour les bâtiments agricoles existants, en sens opposé par rapport aux habitations

Éliminer la proximité de bâtiments agricoles incompatibles avec l'habitat, dans un périmètre de 100 mètres autour des zones urbaines destinées à se développer, aux Limouzinières, à la Maison Neuve et à la Croix Mottu.

Les changements de destination sont autorisés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé. Ils sont aussi autorisés pour permettre aux résidents de maisons précédemment occupées par des agriculteurs de déclarer que leur habitation n'est plus agricole, pour leur permettre de faire

évoluer leurs bâtiments selon leurs besoins, dans les conditions du présent article

La réalisation d'étangs doit se faire en évitant le caractère artificiel, pour le respect des paysages

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article A 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments et installations doivent être implantés :

- Hors agglomération et hors lieux-dits, à 25 mètres minimum de l'axe de la route départementale 956, porté à 35 mètres dans le cas des habitations ;
- Hors agglomération et hors lieux-dits, à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales 4, 37 entre la route départementale 956 et la limite de la commune de Fontguenand, et 960, porté à 15 mètres dans le cas des habitations ;
- Soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des limites des autres voies, calculé au droit de la voie.

Article A 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et installations doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

Article A 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de l'extension d'une habitation non liée à la vocation agricole, ou d'une annexe, est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

Article A 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

Les constructions à usage agricole pourront s'inspirer des recommandations de la charte agricole, qui est annexée pour information au PLU.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Sur les habitations anciennes, les enduits traditionnels seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local, de ton beige sable, d'aspect gratté, brossé ou grésé, exécuté au nu des pierres ou des briques constituant les encadrements de baies ou des chaînes d'angles ou des bandeaux. Les encadrements de baies, les chaînes d'angles et les bandeaux seront conservés et non peints. S'ils l'ont été la pierre redeviendra apparente.

Sur les habitations neuves, les enduits seront d'aspect gratté de ton beige sable.

Couleur des menuiseries des habitations

Les fenêtres et volets respecteront une gamme de gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Prendre en compte la sécurité le long des voies départementales, avec des reculs imposés selon la classification du schéma directeur routier départemental, hors agglomération

Le long des autres voies, en dehors des problèmes de sécurité, favoriser l'économie d'espace :

- *généraliser la possibilité d'implantation à l'alignement, autoriser des reculs faibles*

Favoriser l'économie d'espace :

- *limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités*

Intégrer les habitations non liées à la vocation agricole dans l'espace rural, en limitant leur hauteur à l'existant, selon les caractéristiques traditionnelles (hauteur équivalente à R+1+C maximum)

Orienter les pétitionnaires vers les recommandations départementales en matière de construction dans l'espace agricole, sans les imposer, pour sensibiliser et inciter à la qualité du bâti

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus

Respecter la couleur des enduits traditionnels de la localité : ton beige sable. Contribuer à l'identité locale

Harmoniser l'aspect des enduits des constructions anciennes et neuves

Harmoniser les couleurs des menuiseries, en référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Contribuer à l'identité locale

Les portes d'entrée respecteront une gamme de rouge, brun et vert foncés, tels rouge vin, rouge noir, rouge brun, brun rouge, brun châtaigne, olive brun, vert brun et vert bouteille.

Le blanc et la « couleur » bois vernis, lasuré ou naturel, sont interdits.

Toitures des habitations

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre.

Clôtures

En-dehors des murs de clôture des monuments historiques et des clôtures agricoles :

- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 mètre. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits ;
- Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau en secteur inondable ;
- Les murs de clôture sont interdits le long de la route départementale 956.

Panneaux photovoltaïques des habitations

Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement conforte cette diversité à partir de références en matériaux locaux ou compatibles (aspect zinc ou cuivre)

Limiter la hauteur des clôtures dans la zone agricole par nature ouverte, ou tout élément construit a un impact sur le paysage (hors clôtures des monuments historiques qui sont de taille supérieure : murs d'enceinte à préserver ; et hors clôtures agricoles pour lesquels les besoins peuvent être divers)

Assurer la qualité de finition des murs de clôture, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

La réalisation de clôtures ne doit pas contraindre le champ d'expansion des crues, afin de ne pas accélérer la vitesse de l'eau et accroître les risques pour le bâti et les personnes en aval

Ne pas mettre de nouvelles constructions dans la perspective sur le château en arrivant par la D956 :

- *conserver l'aspect rural de part et d'autre de la D956, en privilégiant les grillages et les haies*

Assurer une bonne intégration sur les bâtiments et l'harmonie entre façades et toitures

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Article N 1. Ce règlement s'applique à la zone naturelle et forestière N et au secteur Nf

1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone N et en secteur Nf, les constructions et utilisations du sol des destinations de toute nature, à l'exception :

- Des constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, non incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et sans atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf les éoliennes qui sont interdites ;
- Des affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour une occupation autorisée dans la zone ;
- Des constructions et installations du sol des destinations visées à l'article « Constructions et installations soumises à des conditions particulières ».

Font également exception aux interdictions en zone N, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les abris pour animaux et les installations liées, situés dans le parc du château et la ferme pédagogique de l'Institut d'éducation et de réadaptation motrice.

Font également exception aux interdictions en secteur Nf, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Article N 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières en zone N et en secteur Nf, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- L'extension d'une habitation existante non liée à la vocation agricole, ou la création d'une annexe, est limitée à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. Les annexes auront une surface maximum de 50 m², et la surface cumulée des extensions et annexes sera au maximum de 100 m² en zone N et de 120 m² en secteur Nf ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés par le plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les abris pour animaux situés en-dehors du parc du château, limités à une surface de 50 m² et clos sur trois côtés maximum, et de couleurs qui pourront s'inspirer des recommandations de la charte agricole, qui est annexée pour information au PLU ;
- Les creusements des étangs devront être réalisés de façon à conserver un profil naturel au terrain.

Sont également autorisées sous conditions particulières en zone N, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- Les équipements légers nécessaires pour l'accueil des touristes et pour la mise en valeur du parc du château, qui ne dénaturent pas le caractère du site :
 - .les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
 - .les abris et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Préserver les milieux naturels (N) et prendre en compte l'importance du domaine forestier pour le paysage et la biodiversité (Nf) :

- autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation forestière en Nf
- autoriser les abris pour animaux dans le parc du château, existants et qui pourront être à développer pour les besoins touristiques
- autoriser les affouillements et exhaussements, notamment pour des besoins agricoles ou de sécurité publique (réservoirs d'eau en milieu forestier, ...)

Autoriser les équipements collectifs notamment pour prendre en compte la présence de la déchetterie

Assurer la possibilité aux résidents de pouvoir faire évoluer l'habitat présent non lié à l'activité agricole, répondre ainsi aux besoins des familles, mais en assurant leur intégration dans le paysage rural :

- limiter les surfaces et densités, en cumul pour les extensions et annexes de façon à valoriser l'une ou l'autre des solutions selon les besoins

Les changements de destination sont autorisés pour permettre à du bâti ancien de bon intérêt patrimonial d'être préservé. Ils sont aussi autorisés pour permettre aux résidents de maisons précédemment occupées par des agriculteurs de déclarer que leur habitation n'est plus agricole, pour leur permettre de faire évoluer leurs bâtiments selon leurs besoins, dans les conditions du présent article

Les abris pour animaux à titre professionnel (agriculteurs, éleveurs) ou privé (loisirs) sont autorisés, d'une surface limitée et en restant ouvert sur au moins un côté pour rester des équipements légers et réversibles, intégrés dans l'environnement

La réalisation d'étangs doit se faire en évitant le caractère artificiel, pour le respect des paysages

Des équipements légers sont autorisés sous conditions pour permettre la découverte de la

.les postes d'observation de la faune ;
 .les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.

zone N, en restant dans une ambiance naturelle et préservée, notamment dans la vallée du Nahon où un projet de cheminement existe

1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article N 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments et installations doivent être implantés :

- Hors agglomération et hors lieux-dits, à 25 mètres minimum de l'axe de la route départementale 956, porté à 35 mètres dans le cas des habitations ;
- Hors agglomération et hors lieux-dits, à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales 4, 37 entre la route départementale 956 et la limite de la commune de Fontguenand, et 960, porté à 15 mètres dans le cas des habitations ;
- Soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des limites des autres voies, calculé au droit de la voie.

Article N 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et installations doivent être implantés :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en recul de 2 mètres minimum, calculé au droit de la limite séparative.

Les bâtiments et installations doivent être implantés en recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges du Nahon.

Article N 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N, la hauteur de l'extension d'une habitation, ou d'une annexe, est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

En secteur Nf, la hauteur de l'extension d'une annexe est limitée à la hauteur de l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme. La hauteur de l'extension d'une habitation est limitée à une surélévation représentant au maximum un niveau supplémentaire par rapport à l'habitation existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Article N 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits.

Sur les habitations anciennes, les enduits traditionnels seront réalisés au mortier de chaux naturelle et de sable local, de ton beige sable, d'aspect gratté, brossé ou grésé, exécuté au nu des pierres ou des briques constituant les encadrements de baies ou des chaînes d'angles ou des bandeaux. Les encadrements de baies, les chaînes d'angles et les bandeaux seront conservés et non peints. S'ils l'ont été la pierre redeviendra apparente.

Sur les habitations neuves, les enduits seront d'aspect gratté de ton beige sable.

Couleur des menuiseries des habitations

Les fenêtres et volets respecteront une gamme de gris clairs, tels gris soie, gris agate, gris lumière, blanc gris, blanc papyrus.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Prendre en compte la sécurité le long des voies départementales, avec des reculs imposés selon la classification du schéma directeur routier départemental, hors agglomération

Le long des autres voies, en dehors des problèmes de sécurité, favoriser l'économie d'espace :

- *généraliser la possibilité d'implantation à l'alignement, autoriser des reculs faibles*

Favoriser l'économie d'espace :

- *limiter la consommation foncière en généralisant les possibilités d'implantation en limite ou avec des reculs limités*

Préserver le caractère naturel des berges du Nahon, permettre l'entretien et le libre passage, en ménageant un recul suffisant

Intégrer les habitations non liées à la vocation agricole dans l'espace rural, en limitant leur hauteur, selon les caractéristiques traditionnelles

Assurer la qualité de finition des constructions, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus

Respecter la couleur des enduits traditionnels de la localité : ton beige sable. Contribuer à l'identité locale

Harmoniser l'aspect des enduits des constructions anciennes et neuves

Harmoniser les couleurs des menuiseries, en

Les portes d'entrée respecteront une gamme de rouge, brun et vert foncés, tels rouge vin, rouge noir, rouge brun, brun rouge, brun châtaigne, olive brun, vert brun et vert bouteille.
Le blanc et la « couleur » bois vernis, lasuré ou naturel, sont interdits.

Toitures des habitations

Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre.

Clôtures

A l'exception des murs de clôture des monuments historiques, des clôtures dans le parc du château et des clôtures agricoles :

- La hauteur des murs de clôture est limitée à 1 mètre. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton, ... sont interdits ;
- Les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau en secteur inondable ;
- Les murs de clôture sont interdits le long de la route départementale 956.

Panneaux photovoltaïques des habitations

Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

référence aux couleurs traditionnelles de la commune. Contribuer à l'identité locale

Les matériaux de couverture sont divers. Le règlement conforte cette diversité à partir de références en matériaux locaux ou compatibles (aspect zinc ou cuivre)

Limiter la hauteur des clôtures dans la zone naturelle, pour le paysage et pour le passage de la faune notamment (hors clôtures des monuments historiques qui sont de taille supérieure : murs d'enceinte à préserver ; et hors clôtures agricoles pour lesquels les besoins peuvent être divers)

Assurer la qualité de finition des murs de clôture, parfois insuffisante, en interdisant l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, en tous secteurs

La réalisation de clôtures ne doit pas contraindre le champ d'expansion des crues, afin de ne pas accélérer la vitesse de l'eau et accroître les risques pour le bâti et les personnes en aval

Ne pas mettre de nouvelles constructions dans la perspective sur le château en arrivant par la D956 :

- *conserver l'aspect rural de part et d'autre de la D956, en privilégiant les grillages et les haies*

Assurer une bonne intégration sur les bâtiments et l'harmonie entre façades et toitures

1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

Article N 8. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En secteur Nf, aucun nouvel accès routier ne pourra être réalisé sur les routes départementales.

MOTIFS – SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Assurer la sécurité de la circulation routière le long des voies départementales, dans une zone pratiquée par les poids lourds pour l'enlèvement des arbres coupés. En complément, les accès existants sur les voies départementales sont identifiés au plan de zonage pour leur maintien.

ANNEXES

A. EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Création d'un bassin de rétention du pluvial, au bas de l'avenue de la Résistance	4 180 m ²	Commune
2	Création d'un bassin de rétention du pluvial, à l'angle de la rue des Marnières avec la rue du Tivoli	360 m ²	Commune
3	Création d'un fossé pour la collecte des eaux pluviales provenant du Haut-Méray	460 m ²	Commune
4	Continuité de cheminement piéton le long du camping, à la Maison Neuve	180 m ²	Commune
5	Elargissement de la rue de Verdun	490 m ²	Commune
6	Elargissement de la rue du Tivoli	45 m ²	Commune
7	Elargissement de la rue Basse	30 m ²	Commune
8	Elargissement de la rue Nationale	235 m ²	Département
9	Aménagement de l'intersection de la D956 face à la rue des Templiers	165 m ²	Département
10	Aménagement d'un espace public en prolongement du parking existant dans la vallée du Nahon	675 m ²	Commune
11	Aménagement du carrefour entre la rue Nationale et la route de Chabris	370 m ²	Département
12	Aménagement d'une voie publique entre les lieux-dits « le Moulin » et « la Basse-Cour »	3 115 m ²	Commune
13	Elargissement de la rue des Aiguillons	90 m ²	Commune

B. ESPACES A PRESERVER AU TITRE DU PAYSAGE

ELEMENTS A PROTEGER	SITUATION
ELEMENTS BATIS	
Lavoir	Rue de l'Abreuvoir (bourg de l'église) La Basse Cour (bourg) Muzeaux
Moulin	Tan Popin Méray Le Breuil
Ancienne filature	La Manufacture (bourg)
Toiture	Maison des Templiers (Bas-Bourg)
Tourelle	Rue Basse (bourg)
ELEMENTS NATURELS	
Parc du château	Bourg
Alignement d'arbres	Route départementale 956 (les Verdézières) Route départementale 960 (le Gros Chêne)
Mare de village ou écart	Le Gros Chêne La Cabardière Les Baudets Méray

	Les Pentes de Verdézières Jumeaux (2) Le Chêne Barre La Belle Etoile (2) L'Hopitou Bréviande Le Bernin Le Marchais d'Eau de vie Le Haut Breuil
Talus	Route départementale 956 (les Verdézières)