

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Celle-Saint-Avant



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr
site : www.urban-ism.fr

REGLEMENT - Pièce écrite

Pièce n°4

APPROBATION

6 octobre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 6 octobre 2021
approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Le Maire

Yannick PEROT



Sommaire

I. Dispositions générales 6

Article 1 : Champ d'application du PLU	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	6
Article 3 : Division du territoire en zones	6
Article 4 : Emplacements réservés	8
Article 5 : Reconstruction après sinistre	8
Article 6 : Espaces Boisés Classés	8

II. dispositions applicables aux zones urbaines 9**Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UH 9**

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article UH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	12
Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	12
Article UH5 : Superficie minimale des terrains constructibles	13
Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
Article UH9 : Emprise au sol des constructions	16
Article UH10 : Hauteur maximale des constructions	16
Article UH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	16
Article UH12 : Réalisation d'aires de stationnement	20
Article UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	20
Article UH14 : Coefficient d'Occupation du Sol	21
Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	21
Article UH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	21

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC 22

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	22
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	22
Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	23
Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	24
Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles	25
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	25
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article UC9 : Emprise au sol des constructions	26
Article UC10 : Hauteur maximale des constructions	26
Article UC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	27
Article UC12 : Réalisation d'aires de stationnement	29
Article UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	29
Article UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol	29

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	29
Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	30

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE 31

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	32
Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	33
Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	33
Article UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles	34
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UE9 : Emprise au sol des constructions	35
Article UE10 : Hauteur maximale des constructions	35
Article UE11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	36
Article UE12 : Réalisation d'aires de stationnement	38
Article UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	38
Article UE14 : Coefficient d'Occupation du Sol	38
Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	39
Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	39

III. dispositions applicables aux zones à urbaniser 40

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUH 40

Article 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article 1AUH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	41
Article 1AUH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	42
Article 1AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	42
Article 1AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles	43
Article 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	44
Article 1AUH9 : Emprise au sol des constructions	44
Article 1AUH10 : Hauteur maximale des constructions	44
Article 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	45
Article 1AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement	47
Article 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	48
Article 1AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol	48
Article 1AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	48
Article 1AUH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	49

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUH 50

Article 2AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article 2AUH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	50
Article 2AUH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	51
Article 2AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	51
Article 2AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles	51
Article 2AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article 2AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
Article 2AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article 2AUH9 : Emprise au sol des constructions	51

Article 2AUH10 : Hauteur maximale des constructions	52
Article 2AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	52
Article 2AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement	52
Article 2AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.....	52
Article 2AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	52
Article 2AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	52
Article 2AUH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	52

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AUC 53

Article 2AUC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	53
Article 2AUC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	53
Article 2AUC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	54
Article 2AUC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	54
Article 2AUC5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	54
Article 2AUC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	54
Article 2AUC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article 2AUC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
Article 2AUC9 : Emprise au sol des constructions	54
Article 2AUC10 : Hauteur maximale des constructions.....	54
Article 2AUC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	55
Article 2AUC12 : Réalisation d'aires de stationnement.....	55
Article 2AUC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	55
Article 2AUC14 : Coefficient d'Occupation du Sol	55
Article 2AUC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	55
Article 2AUC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	55

IV. dispositions applicables aux zones agricoles 56

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A 56

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	59
Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	60
Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles	61
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	62
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	62
Article A9 : Emprise au sol des constructions.....	62
Article A10 : Hauteur maximale des constructions.....	63
Article A11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	63
Article A12 : Réalisation d'aires de stationnement	67
Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.....	67
Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol.....	68
Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	68
Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	68

V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 69

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N 69

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	70
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	70

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	73
Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	73
Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles	74
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	74
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites	75
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	76
Article N9 : Emprise au sol des constructions	76
Article N10 : Hauteur maximale des constructions	76
Article N11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages	77
Article N12 : Réalisation d'aires de stationnement	80
Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations	80
Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol	81
Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	81
Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	81

VI. Annexes relatives au retrait-gonflement des argiles

82

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Celle Saint-Avant.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme - 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.

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

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

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

ARCHEOLOGIE - Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménagement peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ➔ **Zones urbaines**, dites zones « **U** », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones **U** :

- ➔ **UH** : zone urbanisée à vocation mixte. Il est créé :

- **un secteur UHa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,

- **un secteur UHp** au sein duquel l'implantation des constructions est spécifiquement règlementée afin de garantir une intégration paysagère des constructions,
- **un sous-secteur UHpa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- **un secteur UHr** identifiant les parties urbanisées récentes et au sein duquel l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée,
- **un sous-secteur UHra** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- **un secteur UHj**, au sein duquel seules les annexes à l'habitation sont autorisées,

➔ **UC** : zone destinée à l'accueil d'activités. Il est créé **un secteur UCa**, au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

➔ **UE** : zone destinée à l'accueil d'équipements collectifs. Il est créé **un secteur UE** destiné à aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente.

➔ **Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distinguera :

➔ **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) d'un seul tenant ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➔ **la zone AU « stricte » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il est ainsi créée une zone **1AUH** et **2AUH** à vocation dominante d'habitat et une zone **2AUC** à vocation d'accueil d'activités.

➔ **Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est créé quatre secteurs :

➔ **le secteur Ad** délimitant les sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;

➔ **le secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant **et un sous-secteur Ahf**, permettant la valorisation du patrimoine ferroviaire ;

➔ **le sous-secteur Ahp** identifiant le petit patrimoine rural et permettant sa mise en valeur.

➔ **Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Six secteurs y sont identifiés :

➔ **un secteur Nc** identifiant les carrières de La Celle Saint Avant,

➔ **un secteur Ne** identifiant le cimetière,

- ➔ **un secteur Nh** délimitant le bâti existant au sein de l'espace naturel et forestier et lui permettant une évolution modérée **et un sous-secteur Nh_f**, permettant la valorisation du patrimoine ferroviaire,
- ➔ **un secteur Nl** identifiant l'étang de Longueville et destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- ➔ **un secteur Np** permettant la mise en valeur d'un patrimoine bâti remarquable
- ➔ **un secteur Nx** identifiant le site de la station d'épuration et destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UH :**

C'est une zone à vocation mixte correspondant aux espaces agglomérés du bourg de la Celle Saint-Avant et des hameaux de Grignon, Suvidemont, Seigre, du Pet de la Fourche et de la Piraudière, caractérisés notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

➔ **Identification :**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements ainsi que des activités artisanales.

*Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale. **Un secteur UHp** est créé afin d'y réglementer plus spécifiquement l'implantation des constructions dans les secteurs sensibles en termes de paysages du Puisard et de la Piraudière.*

*La zone UH se caractérise également par des espaces accueillant une urbanisation récente, à la forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne. Ils sont identifiés par **le secteur UHr**, au sein duquel les règles d'implantation des constructions sont moins strictes. **Un secteur UHj** n'autorise que les annexes à l'habitation.*

*Cette zone est suffisamment équipée pour permettre de desservir les constructions à implanter, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour les hameaux de la Piraudière, de Seigre, du Pet de la Fourche ou de Suvidemont. **Un secteur UHa et un sous-secteur UHpa et UHra** y sont créés afin de tenir compte de cette spécificité.*

*Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

*En outre, certaines parties de la zone UH sont identifiées **dans l'Atlas des zones inondables de la Creuse**, document cartographiant les secteurs exposés au risque inondation lors d'une crue centennale.*

***Le risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone UH est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée n° 570 000, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

➔ **Destination :**

La zone UH est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- ➔ favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- ➔ promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;

- ➔ permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UH-2

Sont en outre interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ➔ les constructions et installations à usage industriel ;
- ➔ les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- ➔ l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- ➔ les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- ➔ le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- ➔ les carrières et extractions de matériaux.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétation et murs) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- ➔ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le site du Puisard,
- ➔ de respecter, pour le site du Puisard, l'emplacement réservé au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'urbanisme prévoyant un programme d'au minimum 3 logements locatifs de plain-pied pour les personnes âgées,

- ne sont admis, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme que :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone UH, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- ➔ la construction d'annexes aux habitations implantées dans la zone UH (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, kiosque, sentier de randonnée...) ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...)

- Ne sont admis, dans le secteur UHj, que les types d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- ➔ la construction de garage, cellier, abri de jardin, piscines, vérandas ;
- ➔ les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- Ne sont admis, dans le reste de la zone UH, que tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UH1.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. La création d'accès sur les routes départementales peut donc à cet effet ne pas être autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➔ Dans le secteur UHa et les sous-secteurs UHpa et UHra, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- ➔ Dans le reste de la zone UH, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé à court terme, mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités)

doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article UH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ➡ Dans le secteur UHa et le sous-secteur UHpa et UHra, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.
- ➡ Dans le reste de la zone UH, cet article n'est pas réglementé.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

- ➡ Dans le secteur UHp et UHpa, les constructions doivent être implantées :
 - ➡ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,

➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies, en respectant les conditions suivantes :

- ➔ **pour le site du Puisard** (CR20, allée des Charmilles), les constructions doivent être implantées en préservant un cône de vue sur l'église depuis le CR20, **en s'insérant dans la bande d'implantation des constructions figurant au Règlement - Documents graphiques ;**
- ➔ **pour le site de la Piraudière**, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées perpendiculairement au VC152 (orientation est-ouest du faitage principal) **et s'insérer dans la bande d'implantation des constructions figurant au Règlement - Documents graphiques.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

➔ **Dans le secteur UHr, UHra et UHj** les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

De plus, dans le secteur UHra du Pet de la Fourche, il convient de laisser une marge de sécurité entre les habitations et le massif forestier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

➔ **Dans le reste de la zone UH**, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- ➔ en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- ➔ lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- ➔ dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- ➔ dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- ➔ pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, un retrait minimal de 2 m doit être observé par rapport aux limites séparatives avec les voies de chemin de fer.

Dans les autres cas :

- ➔ **Dans le secteur UHp et UHpa**, les constructions doivent être implantées,
 - ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
 - ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite,

en s'insérant, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le cas du site du Puisard (CR20, allée des Charmilles), dans la bande d'implantation des constructions figurant au Règlement - Documents graphiques.

Le retrait des constructions doit, dans certains cas, prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UH13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant la lisière paysagée à réaliser.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

- ➔ **Dans le secteur UHr, UHra et UHj**, les constructions doivent être implantées,
 - ➔ soit sur limite(s) séparative(s),
 - ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

De plus, dans le secteur UHra du Pet de la Fourche, il convient de laisser une marge de sécurité entre les habitations et le massif forestier.

Le retrait des constructions doit, dans certains cas, prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UH13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant la lisière paysagée à réaliser.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

- ➔ **Dans le reste de la zone UH**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Le retrait des constructions doit, dans certains cas, prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UH13), à savoir un retrait minimal de 5 m incluant la lisière paysagée à réaliser.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation,

extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UH9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UH10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de

l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les murs anciens ont été identifiés pour leur rôle dans la qualification des paysages urbains en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ils doivent être préservés, sauf destruction ponctuelle pour création d'accès automobiles ou piétonniers, et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux...).

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens (construits avant 1945) représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairément naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons

s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus (beige, gris clair, rouge sang de bœuf, carmin, vert, bleu, gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir un verni brillant ;

➔ en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;

➔ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les autres constructions, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UH13,**

➡ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UH13.**

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

8 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

Toutefois, concernant les alignements arborés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des parcs boisés et jardins arborés (abattage de quelques sujets) ou des jardins et vergers peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement.

Article UH12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Néanmoins, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément au Règlement- documents graphiques, certaines franges urbaines avec l'espace agricole et naturel doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 5 m.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UC :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, commerciales, de bureaux et de services.

➔ **Identification :**

La zone UC qui identifie les espaces d'activités existants du Poteau Rouge, du Corps de Garde et de la Ferrandière, ainsi que la Croix Guérin, espace libre, en continuité du Corps de Gardes se prêtant à l'accueil de nouvelles activités.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du dispositif d'assainissement collectif des eaux usées pour la Ferrandière qui fait alors l'objet d'un secteur UCa.

*Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

***Le risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone UC est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée n° 570 000, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

➔ **Destination :**

La zone UC est destinée prioritairement à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôt, commerciales, de bureaux et de services.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des activités déjà en place, voire l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité éventuelle d'habitations.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre

tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (architecture) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts ;
- ➔ les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silos, etc.) pour une activité déjà implantée dans la zone ;
- ➔ les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des installations SEVESO ;
- ➔ les équipements compatibles avec la vocation de la zone (atelier technique, gare, installations liées aux voies de chemin de fer, voies de chemin de fer, centre de secours...) ;
- ➔ les logements directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- ➔ les parcs de stationnement de véhicules ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans la zone ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que

de la nature du projet. La création d'accès sur les routes départementales peut donc à cet effet ne pas être autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- ➔ **Dans le secteur UCa**, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- ➔ **Dans le reste de la zone UC**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- ➔ Dans le secteur UCa, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.
- ➔ Dans le reste de la zone UC, cet article n'est pas réglementé.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies,

sauf dans le cas des espaces-tampons, le retrait des constructions devant prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UC13), à savoir un retrait minimal de 15 m incluant les espaces-tampons à réaliser.

En revanche, le retrait des constructions n'a pas à prendre en compte l'obligation de traitement de la lisière avec la RD910, la construction pouvant participer de cette qualification.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- ➔ soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple) ;
- ➔ soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la

limite ;

➔ ou, pour les terrains concernés, avec un retrait minimal de 2 m par rapport aux limites séparatives avec les voies de chemin de fer.

Le retrait des constructions devra par ailleurs prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UC13), à savoir un retrait minimal de 15 m incluant les espaces-tampons à réaliser.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectée, notamment en cas d'extension.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Lors de travaux de rénovation sur du bâti ancien ou un élément de patrimoine industriel, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale ou industrielle (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

5 - Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UC13,**
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UC13.**

Article UC12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, les espaces tampons entre habitations et activités et les lisières au long de la RD910 ou avec l'espace agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 15 m pour les espaces tampons et de 5 m pour les lisières avec la RD910 ou l'espace agricole.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone UE :**

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs.

➔ **Identification :**

La zone UE identifie les espaces d'équipements existants au sein du bourg (école, terrain de sport de la Joubardière), ainsi que l'extension de la Joubardière et le Lion d'Or, espaces destinés à conforter l'offre en équipements de la commune. **Un secteur UE** identifie l'espace vert des Mûriers, site se prêtant à la réalisation d'espaces publics à vocation de détente et de loisirs.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

La zone UE est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée n° 570 000, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.**

Une partie de la zone UE borde des sections de la RD750 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

➔ **Destination :**

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements collectif dans les domaines de l'administration, des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Elles visent à permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité éventuelle d'habitations.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises, dans le secteur UE1, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, aire de stationnement, etc.
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

ne sont admises, dans le reste de la zone UE, que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations à usage d'équipements collectifs dans les domaines de l'administration, des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement, de la santé ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : bloc sanitaire, local technique, vestiaire, club house, aire de stationnement, ateliers, etc.
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- ➔ les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. La création d'accès sur les routes départementales peut donc à cet effet ne pas être autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Article UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD750.

Par rapport aux autres voies, elles doivent être implantées :

- ➔ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- ➔ ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies,

sauf dans le cas des espaces-tampons, le retrait des constructions devant prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UE13), à savoir un retrait minimal de 15 m incluant les espaces-tampons à réaliser.

En revanche, le retrait des constructions n'a pas à prendre en compte l'obligation de traitement de la lisière avec la RD109, la construction pouvant participer de cette qualification.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite,

sauf dans le cas des espaces-tampons et des lisières avec l'espace naturel, le retrait des constructions devant prendre en compte l'obligation de traitements paysagers à réaliser indiqués au Règlement-Documents Graphiques (cf. article UE13), à savoir un retrait minimal de 15 m incluant les espaces-tampons à réaliser et de 5 m pour les lisières.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

5 - Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UE13,**
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples

poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu à l'article UE13.**

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

7 - Éléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

Toutefois, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

Article UE12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambrosie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément au Règlement-Documents Graphiques, les espaces tampons entre habitations et équipements et la lisière s'ouvrant sur la RD109 devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif sous forme, entre autre, de bosquets arbustifs ou arborés composés d'essences locales, sur une épaisseur minimale de 15 m pour les espaces tampons et de 5 m pour la lisière sud-est et la lisière avec la RD109.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone 1AUH :**

C'est une zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement sous réserve de l'équipement de la zone.

➔ **Identification :**

La zone 1AUH est à vocation dominante d'habitat. Cette zone comporte deux sites : le Puisard et de la Roseraie II.

*Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par le risque **de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

***Le risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone 1AUH est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

➔ **Destination :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg ou les hameaux constructibles.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans le tissu urbain du bourg ancien, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUH2.

Article 1AUH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétation) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

➔ En outre, sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➔ d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- ➔ d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne,
- ➔ que le programme de logements intègre la réalisation d'un minimum de 20% de logements à caractère aidé pour chacun des sites (locatif à caractère social ou communal, location/accession à la propriété, accession sociale à la propriété...),
- ➔ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- ➔ les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé ;
- ➔ les annexes à l'habitation ;
- ➔ les constructions à usage d'équipement collectif compatibles avec la vocation du secteur ;
- ➔ les constructions à usage de commerce, de bureau, de services, d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité

immédiate d'habitations ;

- ➔ les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- ➔ les aires de stationnement ouvertes au public ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

En outre, dans l'ensemble de la zone, les principes de dessertes automobiles et de liaisons piétonnes définies aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés.

Article 1AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- ➔ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ➔ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article 1AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Afin de structurer les espaces publics et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation de la zone devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique (droit au soleil, par exemple).

Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport au dit alignement.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine

existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article 1AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUH9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 1AUH10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 1AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

➔ **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- ➔ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- ➔ les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les autres constructions, les matériaux de substitution (ex. : bac acier...) sont autorisés sous réserve d'être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,**
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales **et/ou du traitement paysager prévu aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

8 - Eléments de paysage à protéger :

L'arbre isolé identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être conservé.

Toutefois, l'abattage de ce sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

Article 1AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Article 1AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux...), à un ou deux sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

En outre, conformément au Règlement - Documents Graphiques, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les coulées vertes, lisières intégratrices et espaces tampons doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, composé d'essences arborées et arbustives locales :

- les coulées vertes comporteront entre autres, des arbres fruitiers, ainsi que des bosquets arbustifs ou arborés, plantés par 3 ou 5 spécimens ;
- les lisières intégratrices et les espaces tampons comporteront, entre autres, des bosquets arbustifs ou arborés, plantés par 3 ou 5 spécimens.

Dans le site du Puisard, un verger doit également être réalisé sur une superficie minimale de 1200 m².

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 1AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone 2AUH :**

C'est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➔ **Identification :**

La zone 2AUH correspond à une réserve foncière à vocation dominante d'habitat, non constructible dans l'immédiat.. Cette zone correspond à l'extension projetée de la Roseaie II.

*Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par le risque de **mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

***Le risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone 2AUH est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

➔ **Destination :**

La zone 2AUH offre à la collectivité la possibilité d'exercer son droit de préemption urbain en vue de se constituer des réserves foncières pour le développement ultérieur de la commune ; il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUH2.

Article 2AUH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétation) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, seuls sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUH3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 2AUH4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 2AUH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUH9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUH10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUH11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être conservé.

Toutefois, concernant les arbres, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de la coulée verte (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement.

Article 2AUH12 : Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUH14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article 2AUH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUC

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone 2AUC :**

C'est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

➔ **Identification :**

La zone 2AUC correspond à l'extension de la zone d'activités du Poteau Rouge, réserve foncière à vocation d'accueil d'activités, non constructible dans l'immédiat.

Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par le risque de **mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par **la présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

➔ **Destination :**

La zone 2AUC offre à la collectivité la possibilité d'exercer son droit de préemption urbain en vue de se constituer des réserves foncières pour le développement ultérieur de la commune ; il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUC2.

Article 2AUC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, seuls sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs

ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 2AUC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUC5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 2AUC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Article 2AUC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUC9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2AUC10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUC11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Non règlementé.

Article 2AUC12 : Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 2AUC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non règlementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article 2AUC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 2AUC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

➔ **Caractère de la zone A :**

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **Identification :**

La zone A correspond principalement à la partie nord du territoire communal, ainsi qu'aux secteurs agricoles en appui sur les massifs forestiers du sud-ouest de la commune.

Un secteur Ad est créé, délimitant des sites d'exploitation agricole et autorisant la construction de bâtiments nécessaires à la production agricole ou dans le prolongement ou la diversification de l'activité agricole.

Un secteur Ah est créé, délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant. Un sous-secteur Ahf est créé afin de permettre une valorisation du patrimoine ferroviaire que constituent les maisons de garde-barrière.

Un secteur Ahp est créé, identifiant les loges de vignes de la Porte, la Taille de la Touche et la Beauce et permettant leur protection et mise en valeur.

*Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par la **présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

*En outre, certaines parties de la zone A sont identifiées **dans l'Atlas des zones inondables de la Creuse**, document cartographiant les secteurs exposés au risque inondation lors d'une crue centennale.*

*Le **risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone A est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée n° 570 000, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

La zone A borde des sections de la RD910 et de la RD750 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies.

*Elle est également traversée par la **canalisation de transport de gaz Descartes/L'Île Bouchard** de part et d'autre desquelles des distances de sécurité sont à respecter (arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbure liquides ou liquéfiés et de produits chimiques).*

➔ **Destination :**

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Le secteur Ad autorise notamment une diversification des sites d'activité agricole (transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, accueil à la ferme). Le secteur Ah autorise l'évolution du bâti existant n'ayant pas de

lien avec l'activité agricole, mais elle est très encadrée afin de rester limitée et ne pas entraver un éventuel retour à l'activité agricole.

➡ Objectifs des dispositions réglementaires :

- ➡ protéger les terres et les exploitations agricoles,
- ➡ permettre une diversification de l'activité agricole,
- ➡ favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels :

- ➡ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétation, patrimoine bâti, petit patrimoine et murs) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➡ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➡ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➡ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions de l'arrêté du 4 août 2006 relatif à la canalisation de transport de gaz Descartes/L'Ile Bouchard et de consulter GRTgaz - Région Centre Atlantique - Centre de traitement des DT/DCIT - ZI de Rabion - 62 rue de la Brigade RAC - 16 023 ANGOULEME cedex dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs (cercle de rayon égal à 25 m centré sur la canalisation de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire ;
- ➡ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans le secteur Ad uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➡ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation...),
- ➡ le changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement (logement, gîte, chambre

d'hôtes...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;

- ➔ le logement des exploitants agricoles ;
- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

- sont admises, dans le secteur Ah et le sous-secteur Ahf uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% (**50% dans le cas du sous-secteur Ahf**) de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve que la superficie projetée soit inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement (logement, gîte, chambre d'hôtes...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➔ le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la

sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;

- sont admises, dans le secteur Ahp uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ la restauration et la remise en état du petit patrimoine local, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices (volumétrie, hauteur, nature des matériaux de construction) et qu'elle s'effectue dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local ;

- sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ➔ les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. La création d'accès sur les routes départementales peut donc à cet effet ne pas être autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, etc.).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➡ Par rapport à la RD910 et à la RD750 :

1 - Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD910 et de la RD750.

2 - Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- ➡ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ➡ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ➡ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ➡ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

➡ Par rapport à la ligne LGV

1 - Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la voie ferrée

2 - Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

➡ Par rapport aux autres routes :

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions

existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite ;
- ou, pour les terrains concernés, avec un retrait minimal de 25 m par rapport aux limites séparatives avec la Ligne à Grande Vitesse et un retrait minimal de 2 m par rapport aux autres voies de chemin de fer.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - Expression de la règle :

Pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article A-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 15% maximum de la surface du terrain. **Les constructions nécessaires à l'activité agricole et à son prolongement ne sont pas concernées par cette disposition.**

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

- ➔ **Pour les constructions à usage agricole, les équipements collectifs ou de services publics**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
- ➔ **Pour toutes les autres constructions**, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les murs anciens ont été identifiés pour leur rôle dans la qualification des paysages urbains en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ils doivent être préservés, sauf destruction ponctuelle pour création d'accès automobiles ou piétonniers, et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux...).

Le petit patrimoine identifié également au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect

de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Pour les autres bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectée, notamment en cas d'extension.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

➡ Pour les constructions à usage agricole :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

➡ Pour les autres constructions :

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

En outre, la restauration et la remise en état du petit patrimoine identifié au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doit être réalisé en respectant les matériaux d'origine.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens (construits avant 1945) représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades :

➡ sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures

doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;

- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, gris clair) ou dans des coloris foncés (rouge sang de bœuf, carmin, vert, bleu, gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir de vernis brillant ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

En outre, la restauration et la remise en état du petit patrimoine identifié au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5° du Code de l'urbanisme doit être réalisé en respectant les matériaux d'origine.

- **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibro-ciment en conservant la teinte d'origine.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. **Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.**

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
- dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les constructions à usage agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples

poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

8 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

9 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

Toutefois, concernant les alignements arborés et les arbres isolés, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

En outre, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration des parcs boisés et jardins arborés (abattage de quelques sujets) ou des jardins et vergers peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'un abri de jardin, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du boisement.

Article A12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation (pièce n°1) :

→ **Caractère de la zone N :**

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

→ **Identification :**

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison notamment de leur intérêt paysager, écologique ou du fait d'un risque pour les biens et personnes (risque inondation, principalement). Elle correspond principalement à la partie boisée du sud du territoire communal et du Pet de la Fourche et de l'étang de Longueville, ainsi qu'aux vallées de la Creuse et de l'Esves.

Six secteurs y sont identifiés :

- **un secteur Nc** délimitant les carrières de la Celle Saint-Avant, et leur permettant leur évolution,
- **un secteur Ne** identifiant le cimetière et lui permettant son évolution,
- **un secteur Nh** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier, destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant. **Un sous-secteur Nhf** est créé afin de permettre une valorisation du patrimoine ferroviaire que constituent les maisons de garde-barrière,
- **un secteur Nl** identifiant l'étang de Longueville et permettant des constructions et aménagement visant à sa valorisation et à sa confortation en espace de loisirs et de détente,
- **un secteur Np** identifiant le site du Château de la Tourballière afin de permettre sa restauration dans le cadre d'une action de mise en valeur et de promotion du site,
- **un secteur Nx** identifiant le site de la station d'épuration, nécessitant d'être suffisamment éloignée de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elle peut générer.

*Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.*

*L'ensemble de la commune est par ailleurs concernée par la **présence de cavités** dont il convient de s'assurer de la présence et de prendre les mesures adéquates, le cas échéants.*

*En outre, certaines parties de la zone N sont identifiées **dans l'Atlas des zones inondables de la Creuse**, document cartographiant les secteurs exposés au risque inondation lors d'une crue centennale.*

***Le risque sismique est également à prendre en compte** (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.*

*La zone N est par ailleurs partiellement incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée n° 570 000, **au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.***

***La zone N borde des sections de la RD910 et de la RD750** (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies.*

***Elle est également traversée par la canalisation de transport de gaz Descartes/L'Île Bouchard** de part et*

d'autre desquelles des distances de sécurité sont à respecter (arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques).

➔ **Destination :**

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

➔ **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - **Rappels :**

- ➔ Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétation et mur) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

2 - **Expression de la règle :**

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ➔ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique des captages de Sept Fonts et de Suvidemont (arrêté préfectoral en date du 17 mars 2004 et du 23 mai 1989),
- ➔ de respecter, pour les terrains concernés, les prescriptions de l'arrêté du 4 août 2006 relatif à la canalisation de transport de gaz Descartes/L'Ile Bouchard et de consulter GRTgaz - Région Centre Atlantique - Centre de traitement des DT/DCIT - ZI de Rabion - 62 rue de la Brigade RAC - 16 023 ANGOULEME cedex dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs (cercle de rayon égal à 25 m centré sur la canalisation de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant projet sommaire ;
- ➔ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admises, dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole.

- sont en outre admises, dans le secteur Nc uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les carrières ;
- ➔ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- ➔ les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une carrière ;
- ➔ les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- ➔ les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ;

- sont en outre admises, dans le secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ les cimetières, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, colombarium, parc de stationnement...),
- ➔ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

- sont en outre admises, dans le secteur Nh et sous-secteur Nhf uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➔ l'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% (**50% dans le cas du sous-secteur Nhf**) de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes ;
- ➔ la construction d'annexes (garage, abri de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve que la superficie projetée soit inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
- ➔ le changement de destination à usage d'habitation et d'hébergement (logement, gîte, chambre

d'hôtes...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :

- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
- de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes ;
- ➡ les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- ➡ le changement de destination à usage agricole (activité principale ou prolongement de l'activité) de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;
- ➡ l'extension des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante ;

- sont en outre admises, dans le secteur Nl uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➡ les constructions, installations et aménagements légers à vocation de tourisme, loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (sentier de découverte, terrain de sport, aire de jeux, aire de pique-nique, aire d'accueil de campings-cars...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parc de stationnement...),
- ➡ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

- sont en outre admises, dans le secteur Np uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➡ la restauration du bâti existant, sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles des édifices (volumétrie, hauteur et aspect des matériaux de constructions) et qu'elle s'effectue dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du patrimoine architecturale ;
- ➡ les constructions, installations et aménagements légers à vocation culturelle, de tourisme, loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (sentier de découverte, aire d'accueil, aire de pique-nique...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, parc de stationnement...).

- sont en outre admises, dans le secteur Nx uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ➡ les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.),
- ➡ les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. La création d'accès sur les routes départementales peut donc à cet effet ne pas être autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, etc.).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➔ Par rapport à la RD910 et à la RD750 :

1 - Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la RD910 et de la RD750.

2 - Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- ➔ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ➔ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ➔ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ➔ aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

 Par rapport à la ligne LGV :

1 - Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la voie ferrée

2 - Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, stations de pompage, d'irrigation, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

 Par rapport aux autres voies :

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites

1 - Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

-  soit sur limite(s) séparative(s),
-  soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite,
-  ou, pour les terrains concernés, avec un retrait minimal de 25 m par rapport aux limites séparatives avec la Ligne à Grande Vitesse et un retrait minimal de 2 m par rapport aux autres voies de chemin de fer.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

2 - Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - Expression de la règle :

- ➔ Dans les secteurs **Nc, Ne, Nl, Np et Nx**, pour les constructions dont l'emprise au sol n'est pas règlementée à l'article N2, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie du terrain.
- ➔ Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

2 - Expression de la règle :

Pour les équipements collectifs ou de services publics et pour les constructions autorisées dans le secteur Nc, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

1 - Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 3. Façades et 4. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les murs anciens ont été identifiés pour leur rôle dans la qualification des paysages urbains en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ils doivent être préservés, sauf destruction ponctuelle pour création d'accès automobiles ou piétonniers, et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, matériaux...).

Pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code l'Urbanisme, la volumétrie générale du bâti et les matériaux d'origine doivent être respectée, notamment en cas d'extension.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) peut être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

3. Façades

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois conserveront de préférence leur teinte naturelle. Une unité de ton doit caractériser les façades en bardage, avec un maximum de deux teintes différentes sur l'ensemble des façades.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens (construits avant 1945) représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits des façades (beige, gris clair) ou dans des coloris foncés (rouge sang de bœuf, carmin, vert, bleu, gris foncé...). Cependant les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle, mais ne pourront recevoir de vernis brillant ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4 - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Toutes constructions, sauf annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² :

- les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;
- les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur).
- dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions du secteur Nc :

La toiture peut, **en plus des dispositions énumérées ci-avant dans le cas « autres constructions »**, être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

➔ **Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...).

5 - Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

6 - Vérandas et abris de piscine

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti existant ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

7 - Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée soit :

- ➔ d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 m,
- ➔ d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m,
- ➔ d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- ➔ d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées

(exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé ou non d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction.

Les éléments en bois seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

Si une clôture en limites séparatives est édifiée :

La clôture doit être constituée selon les modalités énumérées ci-avant « **Si une clôture sur voie est édifiée** », à l'exception de la clôture au contact d'une zone A ou N, qui doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte galvanisée ou verte, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales,
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'une haie d'essences variées champêtres ou florales.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

8 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

9 - Eléments de paysage à protéger :

Les éléments végétaux identifiés au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger, doivent être conservés.

Toutefois, l'abattage d'un sujet peut être admis si son état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement.

Article N12 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les risques d'allergies au pollen doivent être minimisés en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères...), à quelques sujets. La préservation de la biodiversité doit être obtenue en évitant les plantations d'essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des

parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, etc.).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Section 4 - Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communication électroniques

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

VI. ANNEXES RELATIVES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

➔ Réaliser les fondations appropriées :

- ➔ prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
- ➔ assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
- ➔ éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

- ➔ prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- ➔ prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

➔ Eviter les variations localisées d'humidité :

- ➔ éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- ➔ assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- ➔ éviter les pompages à usage domestique ;
- ➔ envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

➔ Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

- ➔ éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- ➔ procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.