

COMMUNE DE LOUESTAULT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement - pièce écrite

Pièce n°4.a

MODIFICATION N°1 DU PLU
APPROUVEE LE 23 SEPTEMBRE 2020

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU
APPROUVEE LE 27 SEPTEMBRE 2023**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du 27
septembre 2023 approuvant la
modification simplifiée n°2 du PLU.

Le Maire,



urbago ●

Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

REGLEMENT P.L.U.

**TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 5
Article 8 : Permis de démolir	p. 5

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LOUESTAULT.

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. *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. *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. 111-5. *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. *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.*

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).

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Un ERP est spécifié en zone UHD. Au sein de ce dernier, les constructions, installations et/ou aménagements sont interdits, tout comme la plantation d'arbres de haut jet.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles 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 à vocation mixte correspondant aux ensembles urbanisés existants (le bourg et Fontenailles) ;

- ☞ **secteur UHa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ☞ **secteur UHd** au sein duquel un programme de logements est déterminé et l'implantation des constructions règlementée particulièrement ;

UEa : zone destinée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité à caractère de formation, éducative ou médicale, au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

UYa : zone à vocation d'accueil d'activités, au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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 :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU répondant aux besoins à court et moyen terme**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable 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 ;
 - ☞ **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat ;
 - ☞ **secteur 1AUya** à vocation d'accueil d'activités au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

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 ;

- ☞ **secteur Ah** au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée

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, au sein desquels l'évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension, annexes et changement de destination) ;

- ☞ **secteur Nc** réservé aux carrières et aux constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- ☞ **secteur Ny** réservé à l'implantation d'une station d'épuration ;
- ☞ **secteur Nh** au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée.

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, 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 P.L.U., 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 par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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.

ARTICLE 7 CLOTURES

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-12-c, **de soumettre les clôtures à autorisation préalable dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme (en l'occurrence dans l'ensemble des zones UH et 1AU)** en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-28-e du code de l'urbanisme au titre de l'article L. 123-1-7° du même code, **de soumettre à permis de démolir dans l'ensemble de la zone UH (secteur UHa compris) et dans le secteur UEa** tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le *Titre 1 - Dispositions Générales*



ID : 037-200073237-20231206-CC129TER_2023-AU

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Modification n°1 du PLU approuvée le 23 septembre 2020

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 27 septembre 2023

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N correspond aux vallées de la Dême et du Pont-Barry, ainsi qu'aux grands massifs boisés tant à l'est qu'au nord du territoire communal.

Elle identifie également le secteur des Prés du Moulin à Vent au nord du bourg déjà mité par de l'urbanisation diffuse et qui à très long terme peut présenter un intérêt pour le développement urbain de la commune.

Un secteur Nc est créé au Bois Guillains afin de permettre l'exploitation de carrières **et un secteur Ny** réservé à l'implantation d'une station d'épuration est créé. **Un secteur Nh** est créé pour les écarts afin de leur permettre une évolution modérée.

Cette zone est partiellement 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). Il est 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.

Destination :

La zone N étant de protection stricte, seule l'évolution du bâti existant (extension limitée et changement de destination encadré) y est possible.

Dans le secteur Nc sont autorisées les ouvertures de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - 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 (haies) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

ne sont admis, dans le secteur Nc, que :

- Les carrières.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.
- Les installations classées liées à l'exploitation des carrières.
- Les travaux liés au réaménagement du site en fin d'exploitation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ...).

ne sont admis, dans le secteur Ny, que :

- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.).
- 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 (station d'épuration, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, etc.).

ne sont admis, dans le secteur Nh, que :

Modification n°1 / 23 09 2020

- *Le changement de destination, à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art), artistique, de bureau, de profession libérale, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :*
 - *de ne pas entraver le développement des activités agricoles et forestières existantes,*
 - *de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.*
- *L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :*
 - *Que l'extension éventuelle de l'existant n'excède pas 100m² de la surface de plancher à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU*
 - *qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et forestières existantes,*
 - *qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.*
- *La construction d'annexe (exceptés les piscines et abris de jardin) sous réserve, d'une unité par construction principale, de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol, et de ne pas être implantée à plus de 20m du bâtiment*

principal, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU

- *Les piscines sous réserve de ne pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU*
- *La construction d'abris de jardin, sous réserve d'un abri de jardin par unité foncière, de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ne pas être implanté à plus de 20m de la construction principale, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU*
- La réalisation de plans d'eau de loisirs.
- Les abris pour animaux édifiés indépendamment d'une exploitation agricole sous réserve du respect des 2 conditions suivantes :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
 - d'avoir des parois réalisées en bois.
- Les constructions à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes et d'être implantées à proximité immédiate de constructions existantes constituant le siège de l'exploitation ou étant déjà à vocation agricole
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues collinaires...).

ne sont admis dans le reste de la zone N que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris pour animaux édifiés indépendamment d'une exploitation agricole sous réserve du respect des 2 conditions suivantes :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
 - d'avoir des parois réalisées en bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration ...).

Modification
n°1
/ 23 09 2020

- *La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que*

si :

- *Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m² constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation*
- *l'extension éventuelle ne doit pas excéder 100m² de surface de plancher à la date d'approbation de la modification N°1 du PLU*
- *Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.*
- *Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées*
- *Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires*
- *La présence d'un dispositif permettant d'assurer la sécurité incendie est démontrée*
- *L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas excéder 100m² de surface de plancher à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU*
- *La construction d'annexe (exceptés les piscines et abris de jardin) sous réserve, d'une unité par construction principale, de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol, et de ne pas être implantée à plus de 20m du bâtiment principal, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU*

- Les piscines sous réserve de ne pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU
- La construction d'abris de jardin, sous réserve d'un abri de jardin par unité foncière, de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol, ne pas être implanté à plus de 20m de la construction principale, à la date d'opposabilité de la modification n°1 du PLU

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

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.

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 - Voirie :

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 N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fosse ou canal) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, 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 des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

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

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 N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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, sans être inférieure à 1000 m².

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

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 (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux,

pylônes, coffrets, ...), 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 N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 de la construction 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.

Expression de la règle :

Modification
n°1
/ 23 09 2020

Pour toutes les autres constructions *principales et leurs extensions*, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4.50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 4m.

Exceptions :

Modification
simplifiée n°2
27 09 2023

Au sein du secteur Nc, pour toutes les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale ne peut excéder 5,40 mètres mesurée à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes, équipement sportif ou de loisirs ...).

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton**

banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture 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, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure (même si le projet prévoit un sous-sol)¹, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Modification
simplifiée n°2
27 09 2023

Il est fait exception à ces prescriptions au sein du secteur Nc, pour les constructions et aménagements en lien avec l'activité de la carrière.

3. Façades.**3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²**

Si elles ne sont pas en matériau enduit, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

A moins d'être dans le cas du 1. Généralités, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil », rouge sang de bœuf, ...).

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.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture.

Modification
simplifiée n°2
27 09 2023

3.3 En outre, pour les bâtiments à usage d'activité agricole et en lien avec l'activité de la carrière au sein du secteur Nc, des matériaux de substitution (ex. : bardages métalliques ou bois) sont également autorisés, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

¹ Il est précisé que la commune dégage toute sa responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

4. Toiture.

Modification
simplifiée n°2
27 09 2023

4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et en lien avec l'activité de la carrière au sein du secteur Nc, et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des bardages employés en façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

4.2 Toutes les autres constructions

A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

5. 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.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

6. Vérandas.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

7. Clôtures.

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

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

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

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. Leur

mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériel de couverture 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.

ARTICLE N 12 **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 N 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

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.).

Les abords de la station d'épuration devront par ailleurs être intégrés avec soin par une végétation arbustive et arborée en choisissant de préférence des essences variées à feuillage persistant ou marcescent (dont le feuillage se flétrit sur la plante sans s'en détacher) tels le charme, l'if, le fusain, le troène...

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Modification
simplifiée n°2
27 09 2023

4- Exception

Ces articles ne s'appliquent pas au sein du secteur Nc.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.