



DEPARTEMENT DU LOIR ET CHER

COMMUNE DE SASNIERES

REÇU LE

28 NOV. 2013

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

PLAN LOCAL D'URBANISME

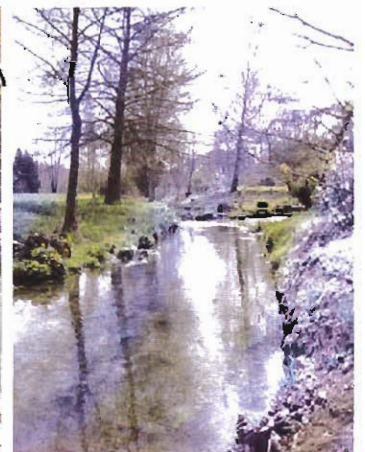
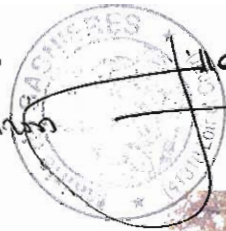
REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 22 NOV. 2013

approuvant le PLU

Le Maire,

G. Hompesch



AGENCE URBA 37

57 rue Nationale
37240 Manteleraie

02 47 59 98 35



REGLEMENT P.L.U.

Titre 1 Les dispositions générales	4
Article 1 : Champ d'application du PLU	4
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Reconstruction après sinistre	6
Article 5 : Lexique des termes techniques	6
Titre 2 Les dispositions applicables aux zones urbaines	8
Chapitre 1 Dispositions applicables à la Zone Ua	8
Caractères de la zone Ua	8
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	9
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	9
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	16
Chapitre 2 Dispositions applicables à la Zone Ub	17
Caractères de la zone Ub	17
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	18
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	18
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	24
Chapitre 3 Dispositions applicables à la Zone Uh	26
Caractères de la zone Uh	26
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	27
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	27
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	33
Titre 3 Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	34
Chapitre 1 Dispositions applicables à la Zone 1AU	34
Caractères de la Zone 1AU	34
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	35
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	35
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	41
Titre 4 Les dispositions applicables aux zones agricoles	42
Chapitre 1 Dispositions applicables à la Zone A	42
Caractères de la Zone A	42
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	43
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	43
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	50
Titre 5 Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	51
Chapitre 1 Dispositions applicables à la Zone N	51
Caractères de la Zone N	51
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	52
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	53
Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation des sols	59
Recommandations	60

TITRE 1

LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme, dont fait partie le présent Règlement, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sasnières.

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

1. Le Code de l'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles suivants :

- R.111-2 sur l'atteinte à la sécurité et la salubrité publique ;
- R.111-4 portant sur le respect de prescriptions spéciales assurant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 relatif au respect des préoccupations environnementales définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R 111-21 sur le respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les articles du Code de l'Urbanisme demeurent applicables au territoire communal, et notamment les suivants :

- L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration publique
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express
- L.121-1 relatif à l'équilibre entre le renouvellement urbain et les espaces naturels
- L.421-3, L.451-1 à L.452-1 concernant les permis de démolir
- L.111-6-2 et R.111-50, relatifs à l'utilisation de matériaux et de procédés de construction permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols restent et demeurent applicables, notamment :

- Le Code de la construction et de l'habitation
- Le Code civil
- Le Code minier
- Le Code général des impôts
- La Loi du commerce et de l'Artisanat
- Le Règlement Sanitaire Départemental

Ainsi que les réglementations concernant :

- Les déclarations d'utilité publique
- Les droits de préemption
- Le règlement sanitaire
- La protection des espaces boisés

2. Les règles particulières

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont également applicables les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Les servitudes connues à la date d'arrêt du PLU sont matérialisées sur le plan des servitudes et leur liste est annexée au dossier de PLU.

Pour tout projet de construction situé dans un rayon de 440 mètres par rapport à la canalisation de gaz naturel, le pétitionnaire, dès le stade d'avant-projet sommaire, devra consulter le service suivant :

GRT gaz Région Atlantique
Service DR/DICT
62, rue de la Brigade RAC
ZI Rabion
16021 Angoulême Cedex
Tel : 05-45-24-24-24
Fax : 05-45-24-24-26

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs zones.

Les zones urbaines, dites **zones U**, correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre l'utilisation des sols, on distingue différentes zones U :

- UA –Zone urbaine correspondant au centre-bourg ancien. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités économiques.
- UB –Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel plus récent du bourg notamment au quartier de l'Étre Guillaume. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités économiques.
- UH –Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel du hameau de Vaux-Bourdin. Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et présentant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La vocation principale de la zone est l'habitat.

Les zones à urbaniser, dites **zones AU**, correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur les zones AU, les constructions sont autorisées, 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 PADD, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

On distinguera :

- 1 AU – Zone à vocation résidentielle destinée à l'urbanisation future de la commune, à court et moyen termes.
- 1 AUh - Zone à vocation résidentielle destinée à l'urbanisation future de la commune, à court et moyen termes dans le hameau de Vaux-Bourdin.

Les zones agricoles, dites **zones A**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette protection a pour but de maintenir l'activité agricole et de garantir le caractère agreste actuel. Y sont seules autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Ah –Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu agricole, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (constructions d'annexes selon conditions). Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité est interdite.

Les zones naturelles et forestières, dites **zones N**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit pour leur caractère d'espace naturel soumis ou non à des contraintes ou à des risques. Ce secteur situé en bordure de cours d'eau est concerné par un risque inondation.

Toutefois elles regroupent du bâti existant qui correspond à des constructions isolées, pour lesquelles une réhabilitation ou des extensions mesurées sont autorisées afin de maintenir ce bâti existant.

- Nh - Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu naturel ou forestier, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (constructions d'annexes selon conditions). Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités est interdite.
- Nt - Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs, équipée ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. Seuls sont autorisés des constructions ou équipements publics et structures touristique et de loisirs.

ARTICLE 4 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 5 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

Alignement

L'alignement est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique.

Annexe (construction annexe hors abri de jardin)

Sont considérés comme annexes, les locaux constituant des dépendances, situés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...et sans création de logement supplémentaire.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles.

TITRE 2

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg.

Elle se caractérise par une densité bâtie importante, un alignement des constructions aux voies de circulation, et une unité architecturale liée aux volumes des constructions (généralement R+combles, toitures à deux pans pour les constructions formant alignement...) et aux matériaux employés (pierres taillées, tuffeau en moellons, tuiles plates, ardoises...).

Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Toute évolution du tissu urbain doit être réalisée en accord avec la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantation, hauteur, formes architecturales).

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif sauf pour les articles 6 et 7.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles et à la présence de cavités (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage ;
- Les activités industrielles de toute nature ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL) ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil-homes ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UA 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *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.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements adaptés au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine (conformément à la législation en vigueur).

Le trop-plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

▫ *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

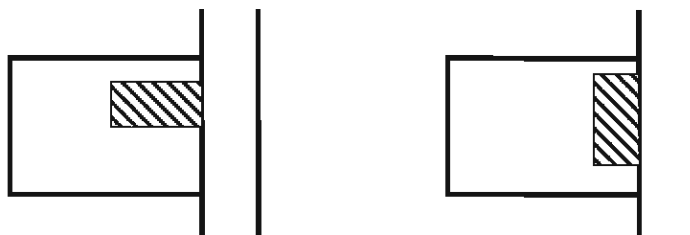
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter le caractère de village existant dont les spécificités sont celles d'un habitat groupé.

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, la façade de la construction principale doit être implantée à l'alignement des voies existantes. Cependant, si la différence d'altitude entre la parcelle et la voie excède 1m, la construction pourra

- Soit être implantée jusqu'à 5m de l'alignement de la voie.
- Soit être implantée en alignement avec une construction voisine.

La façade d'un bâtiment étant comprise comme la face de la maison alignée à la voie, ce pouvant être le pignon.



Exemples d'implantation

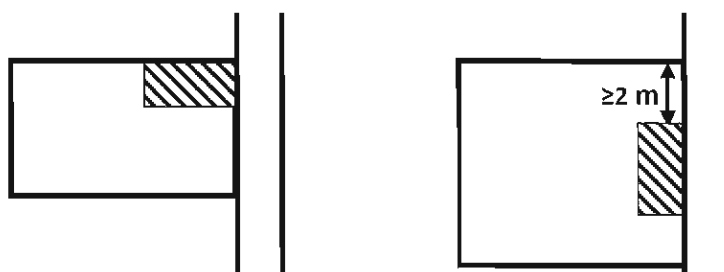
Le long des routes départementales, aucune construction ou extension ne peut être autorisée sur l'avant de la ou des façades sur rue.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, les extensions de constructions existantes, les annexes et les abris de jardins seront édifiées :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative latérale.



Exemples d'implantation

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Les vérandas devront être accolées à la construction principale.

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitations : les garages, les remises... pourront être accolés à la construction principale.

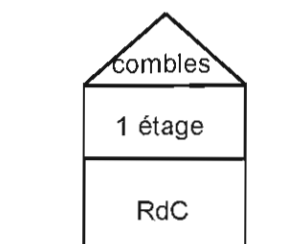
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + 1 étage + combles**



En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout du toit qu'au niveau du faîtage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les constructions existantes traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

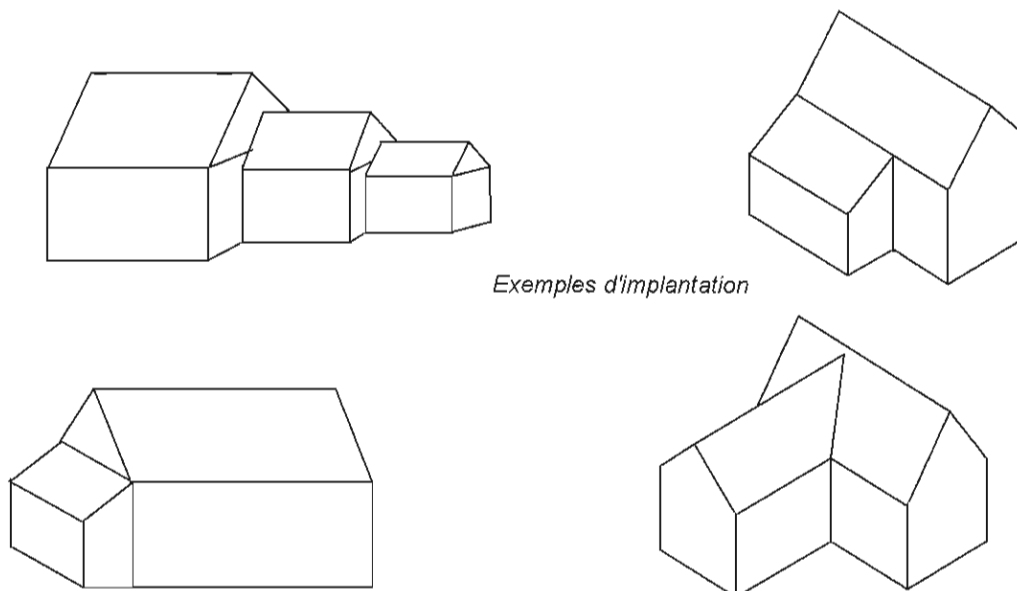
Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...).

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

Les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolés aux constructions à usage d'habitations devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.

Les vérandas seront simples et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées.

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².



Exemples d'implantation

Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

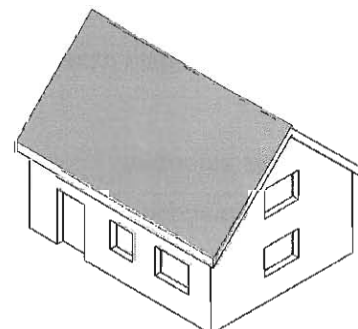
Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des faîtages et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ *Toitures et couvertures*

La toiture de la construction principale, des extensions et des annexes devra être à deux pans. La toiture terrasse est admise. Pour les annexes, les toitures à un pan sont autorisées à condition qu'elles soient accolées à la construction principale.

L'axe principal du faîtage pourra être parallèle aux faîtages des constructions avoisinantes.

Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente sont autorisées.



Les constructions principales et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Pour les abris de jardins, en plus des couvertures de toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

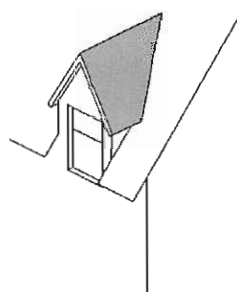
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

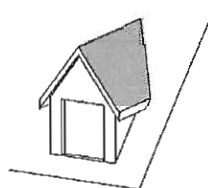
▫ *Ouvertures sur toitures*

Les maisons d'habitations avec combles aménagés devront comprendre au moins une lucarne :

- De type meunière ou jacobine à fronton triangulaire;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



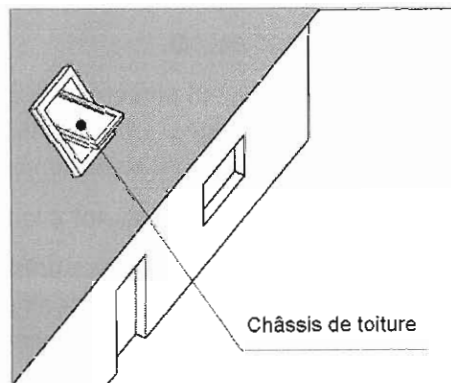
lucarne meunière



lucarne jacobine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles
- En cas de volets roulants, le coffre ne devra pas être visible de l'extérieur ; il sera intégré à la construction.



Châssis de toiture

▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...). Les éléments architecturaux destinés à rester apparents (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) devront être conservés.

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
 - Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
 - Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée
- *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Les encadrements de fenêtres, les appuis et les linteaux devront être distincts de la façade. Les linteaux seront droits. Cette règle ne s'applique pas aux constructions en pierre de taille.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

Les volets battants doivent être conservés quand ils existent. En cas de volets roulants, le coffre ne devra pas être visible de l'extérieur ; il devra être intégré à la construction.

- *Les clôtures, portails et portillons*

Les clôtures

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage, pouvant être complété avec des plantes grimpantes, ou bien une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé à son vieillissement naturel ou peints dans des teintes sombres;
- en métal de teinte foncée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra prévoir au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE UB

La zone Ub correspond au tissu urbain résidentiel récent, qui vient prolonger le tissu du centre ancien du bourg.

Cette zone se caractérise par une densité bâtie relativement faible. L'absence d'alignement des constructions, et une hétérogénéité architecturale liée aux volumes des constructions (généralement R+combles et des toitures à deux pans...) et aux matériaux employés (tuiles).

Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, et activités économiques.

Toute évolution du tissu urbain doit être réalisée en accord avec la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UB s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantation, hauteur, formes architecturales).

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif sauf pour les articles 6 et 7.

Certaines parcelles sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation complémentaires au présent règlement. Il est nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du PLU pour vérifier les principes d'aménagement de la zone.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles et à la présence de cavités (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage ;
- Les activités industrielles de toute nature ;
- Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL) ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil-homes ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article UB 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *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.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements adaptés au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine (conformément à la législation en vigueur).

Le trop-plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

▫ *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

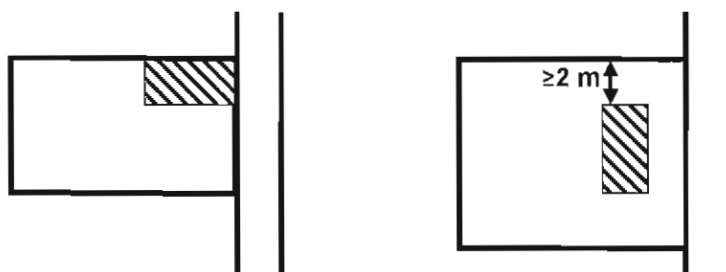
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, les extensions, les annexes et les abris de jardin seront édifiées :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative latérale.



Exemples d'implantation

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitations : les garages, les remises... pourront être accolés à la construction principale.

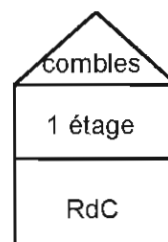
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + 1 étage +combles**



En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout de toit qu'au niveau du faîtage.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les constructions existantes traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

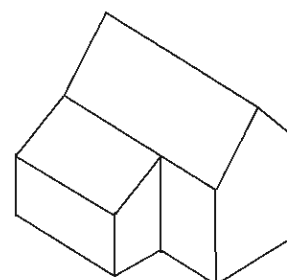
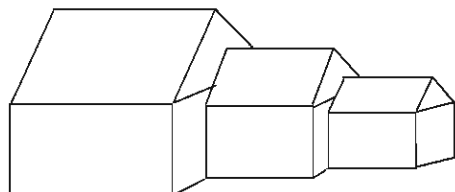
Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

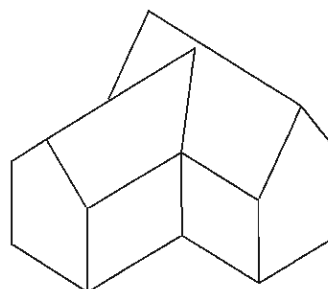
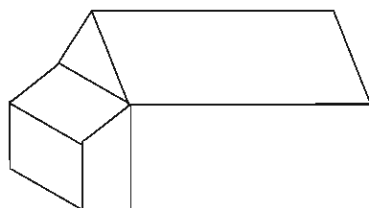
Les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolés aux constructions à usage d'habitations devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.

Les vérandas seront simple et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées.

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².



Exemples d'implantation



Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

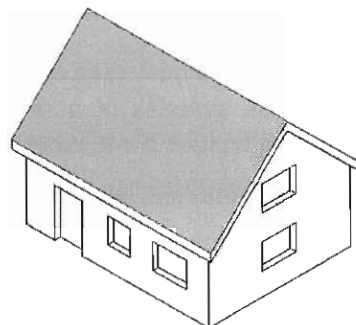
Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des faîtages et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ *Toitures et couvertures*

La toiture de la construction principale, des extensions et des annexes devra être à deux pans. La toiture terrasse est admise. Pour les annexes, les toitures à un pan sont autorisées à conditions qu'elles soient accolées à la construction principale.

L'axe principal du faîtage pourra être parallèle aux faîtages des constructions avoisinantes.



Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente de toitures sont autorisées.

Les constructions principales et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- des tuiles mécaniques dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Pour les abris de jardins, en plus des couvertures de toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

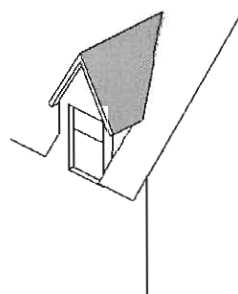
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

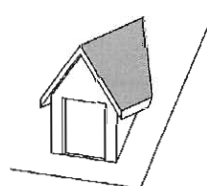
▫ *Ouvertures sur toitures*

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière ou jacobine à fronton triangulaire;
- Reprenant les même matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



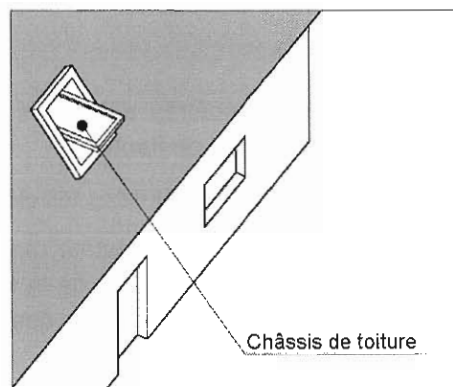
lucarne meunière



lucarne jacobine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles.
- En cas de volets roulants, le coffre ne devra pas être visible de l'extérieur ; il sera intégré à la construction.



▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...). Les éléments architecturaux destinés à rester apparents (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) devront être conservés.

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
- Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
- Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée

▫ *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

Les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

- *Les clôtures, portails et portillons*

Les clôtures

Pour les haies champêtres existantes sur voie publique ou en limite séparative, celles-ci devront être conservées, sans limite de hauteur.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage, pouvant être complété avec des plantes grimpantes, ou bien une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé à son vieillissement naturel ou peints dans des teintes sombres;
- en métal de teinte foncée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra prévoir au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERES DE LA ZONE UH

La zone Uh correspond au tissu urbain résidentiel ancien et récent, qui forme un hameau.

Cette zone se caractérise par une densité bâtie relativement faible. L'absence d'alignement des constructions, et une hétérogénéité architecturale liée aux volumes des constructions (généralement R+combles, et des toitures à deux pans...) et aux matériaux employés (ardoises, tuiles, ou tuiles mécaniques).

Ce secteur est déjà urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat.

Tout développement du tissu urbain doit être réalisé en accord avec la trame bâtie existante en veillant à ne pas nuire à la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Le règlement de la zone Uh s'attache donc à préserver la qualité de vie dans ce secteur.

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif, sauf pour les articles 6 et 7.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles et à la présence de cavités (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

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

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article Uh 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ *Accès*

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UH 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *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.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

▫ *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

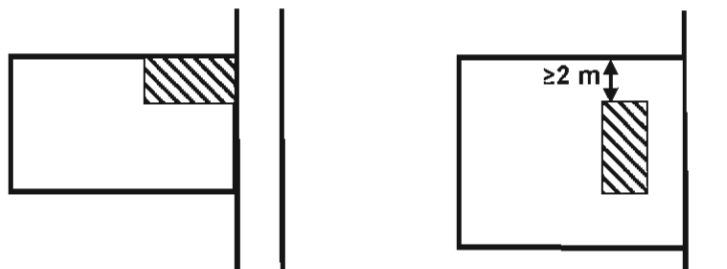
ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, les extensions, les annexes et les abris de jardin seront édifiées :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative latérale.



Exemples d'implantation

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitations : les garages, les remises... pourront être accolés à la construction principale.

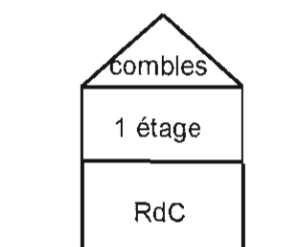
ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + 1 étage + combles**



En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout du toit qu'au niveau du faitage.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les constructions existantes traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

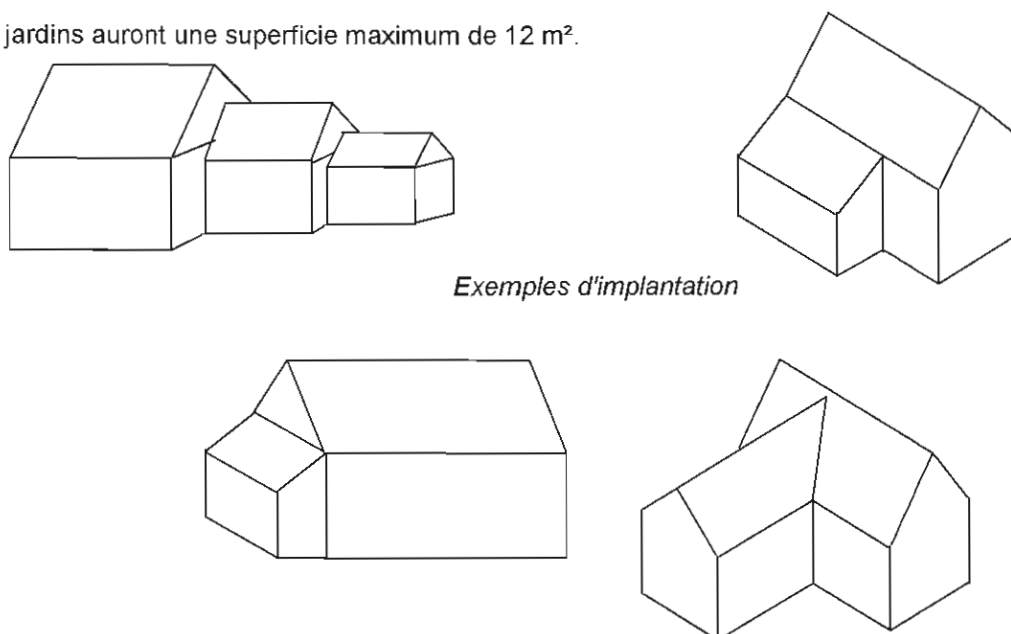
Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

Les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolées aux constructions à usage d'habitations devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.

Les vérandas seront simple et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées.

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².



Exemples d'implantation

Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

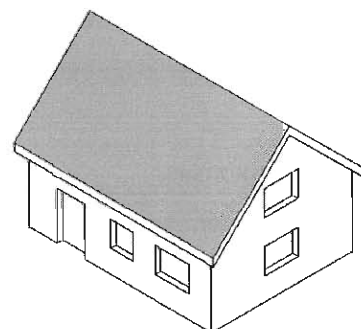
Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des faitages et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ Toitures et couvertures

La toiture de la construction principale, des extensions et des annexes devra être à deux pans. La toiture terrasse est admise. Pour les annexes, les toitures à un pan sont autorisées à conditions qu'elles soient accolées à la construction principale.

L'axe principal du faîtage pourra être parallèle aux faîtages des constructions avoisinantes.

Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente de toitures sont autorisées.



Les constructions principales et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- des tuiles mécaniques dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Pour les abris de jardins, en plus des couvertures de toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

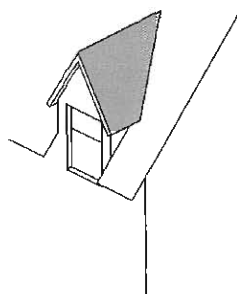
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

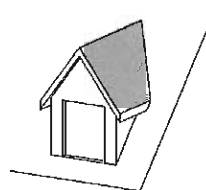
▫ Ouvertures sur toitures

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine à gâbles ou à fronton ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



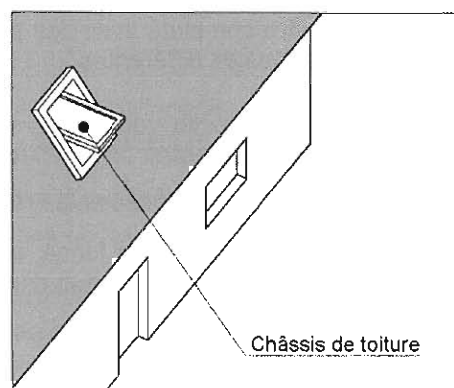
lucarne meunière



lucarne jacobine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles.
- En cas de volets roulants, le coffre ne devra pas être visible de l'extérieur ; il sera intégré à la construction.



▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...). Les éléments architecturaux destinés à rester apparents (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) devront être conservés.

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
- Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
- Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée

▫ *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

Les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

▫ *Les clôtures, les portails et portillons*

Les clôtures

Pour les haies champêtres existantes sur voie publique ou en limite séparative, celles-ci devront être conservées, sans limite de hauteur.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage, pouvant être complété avec des plantes grimpantes, ou bien une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.
- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Non réglementé

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à l'urbanisation future de la commune à court et moyen termes.

Elle correspond à la zone d'extension résidentielle de la commune.

Le secteur concerné est accessible et est desservi par les réseaux. Aucune contrainte technique n'a été relevée quant à son développement.

Il est prioritairement destiné à l'habitat et aux services (profession libérale...).

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD, les Orientations d'Aménagement et le Règlement.

La zone 1AU pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD, les Orientations d'Aménagement et le présent Règlement.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif, sauf pour les articles 6 et 7.

Certaines zones étant concernées par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles et par le risque éboulement (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation), il est donc 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.

Un sous-secteur 1AUh a été créé pour le hameau de Vaux-Bourdin.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations, ou utilisations des sols qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage, et le milieu environnant, notamment :

- Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Les activités industrielles de toute nature.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les terrains aménagés pour les Hébergements Légers de Loisirs (HLL).
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou de mobil homes.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 1AU 1, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *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.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales si celui-ci existe, et si le principe de l'infiltration à la parcelle ne peut-être retenu compte tenu de la nature des sols.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

▫ *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Pour les opérations d'ensemble, la mise en place de fourreaux devra être prévu pour le raccordement à de nouveaux réseaux tels que la fibre optique.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

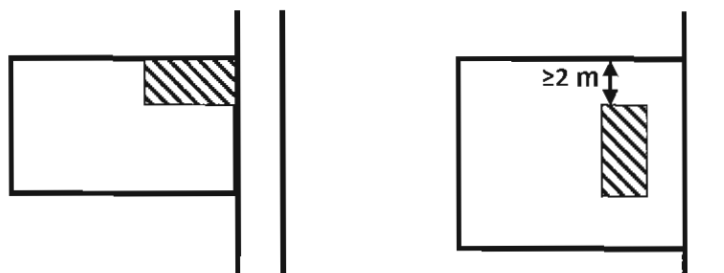
La façade sur rue de la construction principale devra être implantée entre 0 et 3 m de la voie existante, à créer ou à modifier. Ce recul des constructions est autorisé de manière à bénéficier des meilleures conditions d'exposition.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, les extensions, les annexes et les abris de jardins seront édifiées :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit au minimum à 2 mètres de la limite séparative latérale.



Exemples d'implantation

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

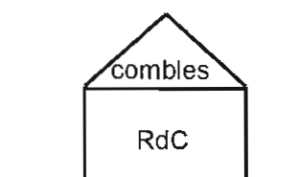
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE

Pour l'habitat individuel disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- Un rez-de-chaussée + 1 étage + combles



En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout de toit qu'au niveau du faîtage.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

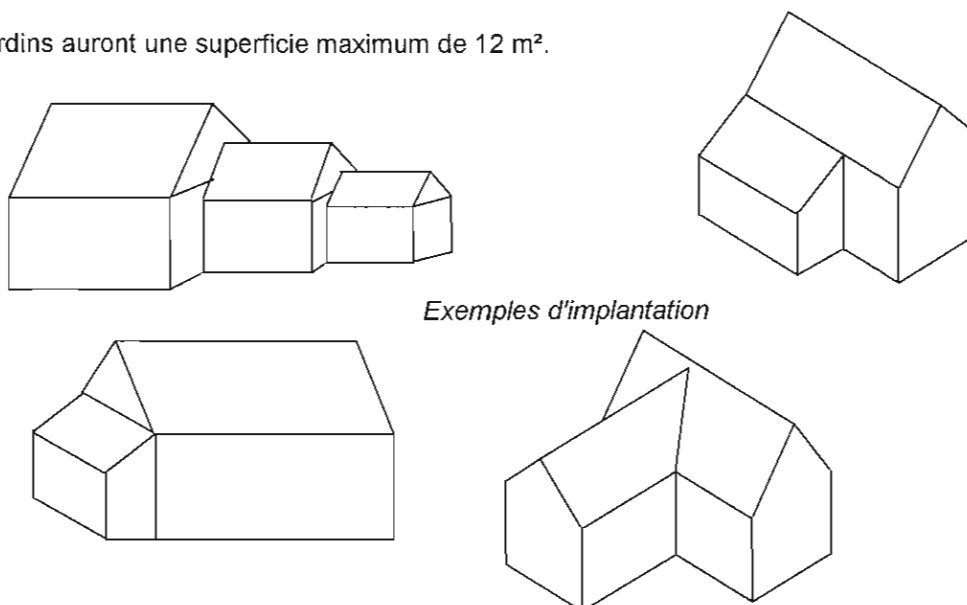
Les volumes des constructions avec toitures-terrasses devront présenter plusieurs volumes accolés, de largeurs différentes

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

Les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolées aux constructions à usage d'habitations devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.

Les vérandas seront simple et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées.

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².



Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

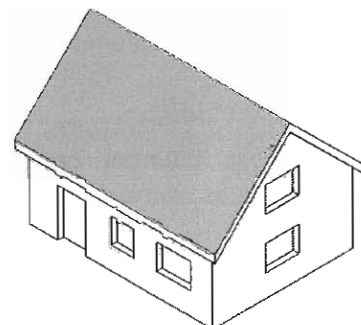
Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des faitages et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ *Toitures et couvertures*

La toiture de la construction principale, des extensions et des annexes devra être à deux pans. La toiture terrasse est admise. Pour les annexes, les toitures à un pan sont autorisées à conditions qu'elles soient accolées à la construction principale.

L'axe principal du faitage pourra être parallèle aux faitages des constructions avoisinantes.

Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente de toitures sont autorisées.



Les constructions principales et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- des tuiles mécaniques dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Pour les abris de jardins, en plus des couvertures de toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

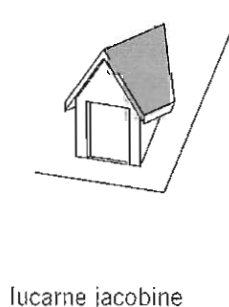
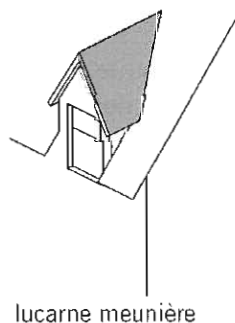
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

▫ *Ouvertures sur toitures*

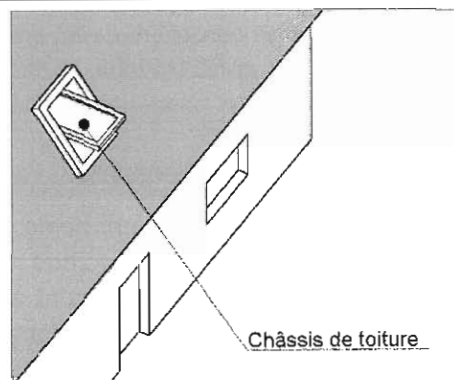
Les maisons d'habitations, si elles comportent une toiture, devront comprendre au moins une lucarne :

- De type meunière ou jacobine à fronton triangulaire;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles.
- En cas de volets roulants, le coffre ne devra pas être visible de l'extérieur ; il sera intégré à la construction.



En sous-secteur 1AUh.

Les maisons pourront comprendre une lucarne dont les caractéristiques sont exposées ci-dessus.

▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...).

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
- Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
- Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée

▫ *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

▫ *Les clôtures, portails et portillons*

Les clôtures

Pour les haies champêtres existantes sur voie publique ou en limite séparative, celles-ci devront être conservées, sans limite de hauteur.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, construit en pierre ou matériau enduit de finition sobre reprenant la teinte de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage, pouvant être complété avec des plantes grimpantes, ou bien une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes.

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé à son vieillissement naturel ou peints dans des teintes sombres;
- en métal de teinte foncée.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

Le stationnement visiteur pourra être mutualisé dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A

La zone A est constituée des parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les plateaux sud et nord du territoire communal.

La zone agricole comprend :

- les espaces de culture céréalière ;
- les espaces en polyculture ;
- les espaces de cultures prairiales...

Dans la zone A, les occupations et utilisations des sols sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif sauf pour les articles 6 et 7.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

Un sous-secteur Ah a été créé en zone A. Il permet de distinguer les secteurs bâtis non agricoles (habitations isolées ou hameaux). Il comprend donc le bâti non lié à l'activité agricole, ou le bâti agricole dont le changement de destination peut être envisagé (habitat, activité artisanale, chambre d'hôte, gîte...).

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols non-listées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

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, sont admises en zone A les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, les installations, les extensions, et les changements de destination de bâtiments existants, nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités
- Les constructions à usage d'annexes et de dépendances en lien avec l'habitation d'exploitants agricoles à condition qu'elles soient implantées à moins de 15 m de l'habitation principale.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation limité à 40 % de la surface de plancher ;
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En **sous secteur Ah**, en complément de la zone A sont également admis :

- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, d'activité artisanale, de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux ;
- Les changements de destination de bâtiments existants (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes limité à 40 % de la surface de plancher ;
- Les annexes à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 50 m².
- Les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 12 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ *Accès*

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

ARTICLE A 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

Le trop plein pourra être renvoyé au réseau collectif d'eaux pluviales 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 ou de la présence de caves.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

- *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'intégrer au mieux dans le paysage et devront respecter un recul minimal de 3 m par rapport à une voie publique, à adapter selon les besoins du bâtiment.

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif.

En sous-secteur Ah :

Aucune marge de recul n'est imposée par rapport à la voie publique.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Les constructions devront être édifiées à proximité de bâtiments agricoles existants dans la mesure du possible.

Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant agricole, cette distance est portée à moins de 100 m.

Les annexes et dépendances, en lien avec l'habitation de l'exploitant, devront être implantées à moins de 15 m de l'habitation.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions au faitage est fixée à :

- 12 m pour les bâtiments agricoles,
- 5 m pour les abris à animaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux silos de stockage.

Pour les constructions à usage d'habitation disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour les annexes et dépendances :

- **4,50 m au faîtage**

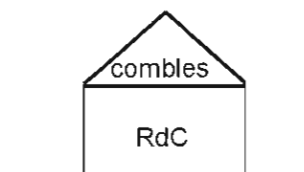
Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout de toit qu'au niveau du faîtage.

En sous secteur Ah.

Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + combles**

En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.



Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout de toit qu'au niveau du faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les constructions existantes traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

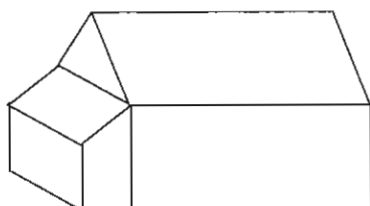
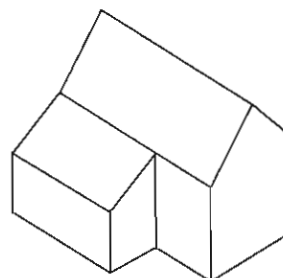
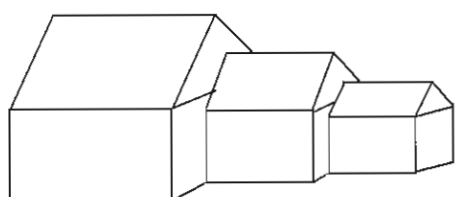
Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

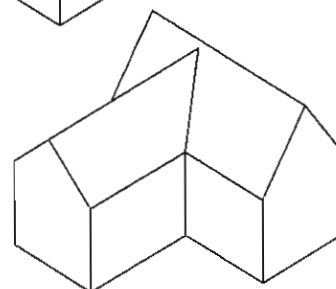
Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².

En sous-secteur Ah :

- sont autorisées les extensions d'une surface inférieure ou égale à 40 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent.
- Les extensions et les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolées aux constructions à usage d'habitation devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.
- Les vérandas seront simple et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées



Exemples d'implantation



Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des faitages et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ *Toitures et couvertures*

La toiture de la construction principale, des extensions, des annexes et des constructions à usage agricole devra être à deux pans. Cependant, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont autorisées, si la construction est accolée à la construction principale.

Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente de toitures sont autorisées.

Les constructions principales, les extensions et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- des tuiles mécaniques dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun seulement en cas de restauration d'une toiture existante déjà couverte par ce matériau.
- Une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Les constructions à usage agricole seront couvertes avec :

- Des matériaux de couleur sombre
- Des matériaux de couleur transparente, non brillante

Pour les abris de jardins, en plus des toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

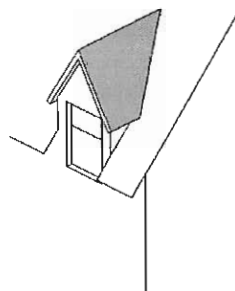
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

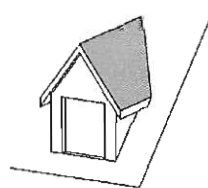
▫ *Ouvertures sur toitures*

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine à fronton triangulaire ;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



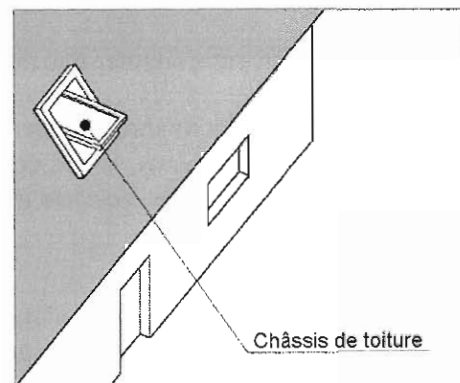
lucarne meunière



lucarne jacobine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles.



Châssis de toiture

▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...). Les éléments architecturaux destinés à rester apparents (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) devront être conservés.

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
- Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
- Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée

Pour les constructions à usage agricole, afin d'assurer leur intégration dans le paysage, sont autorisés :

- les matériaux métalliques de couleur sombres et mat
- le bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres.

▫ *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Les encadrements de fenêtres, les appuis et les linteaux devront être distincts de la façade. Les linteaux seront droits.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

Les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

▫ *Les clôtures, les portails et les murs de soutènement*

Pour les haies champêtres existantes sur voie publique ou en limite séparative, celles-ci devront être conservées, sans limite de hauteur.

Les clôtures à usage agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.

Les clôtures, si elles sont jugées indispensables

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes
- une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres;
- en métal de teinte foncée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

Tout bâtiment à usage agricole, visible depuis les voies départementales devra faire l'objet d'un traitement paysager (arbres et/ou haies hétérogènes choisis parmi des essences rustiques locales).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N

Il s'agit des secteurs naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nh représentant les secteurs bâtis en zone N
- Le sous-secteur Nt destiné à la réalisation et l'extension d'équipements à vocation touristique, de loisirs, sportive ou culturelle

Ces sous-secteurs comprennent des constructions existantes qu'il convient de préserver et de réhabiliter si besoin. Celles-ci, correspondent aux constructions isolées, ou anciens corps de ferme, pour lesquels le changement de destination des bâtiments a été autorisé (réhabilitation d'une grange, création de gîtes...).

Ce règlement ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les constructions et ouvrage d'intérêt collectif sauf pour les articles 6 et 7.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est donc 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.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toute construction nouvelle et tout aménagement à quelques usages que ce soit, à l'exception de ceux visés par l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

En **zone N**, sont admis :

- Les bâtiments liés à l'exploitation forestière ou les bâtiments cynégétiques
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

En **sous-secteur Nt**, en complément de la zone N sont admis :

- Les équipements et les constructions à usage touristique, sportif, culturel ou de loisirs ou en lien avec l'un de ces usages, y compris les annexes et les extensions.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux.

En **sous-secteur Nh**, en complément de la zone N sont admis :

- L'aménagement ou l'extension limité des constructions existantes limité à 40 % de la surface de plancher.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition de les destiner à une vocation de tourisme ou de loisirs, et sous condition de ne pas nuire aux paysages naturels et à la quiétude des lieux
- Les annexes attenantes ou non à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 50 m².
- Les abris de jardins d'une surface inférieure ou égale à 12 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre les incendies, et de protection civile, ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

▫ *Accès*

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

▫ *Voirie*

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- A l'approche des véhicules et matériels des services de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4: CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

▫ *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.

▫ *Eaux usées*

Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que les eaux usées soient traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

▫ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et/ou à la récupération et au stockage de celles-ci, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine.

▫ *Eaux de piscine*

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel. Le rejet de ces eaux doit se faire après neutralisation des excès éventuels de désinfectants.

Dans le cas de rejet direct dans le milieu naturel, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service chargé de la police de l'eau.

▫ *Autres réseaux (électricité, téléphone et vecteurs de nouvelles technologies)*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient assurées.

Les annexes et les abris de jardins devront être implantés à moins de 15 m de l'habitation.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- 9 m pour les constructions à usage forestier ou cynégétique
- 5 m pour les abris à animaux.

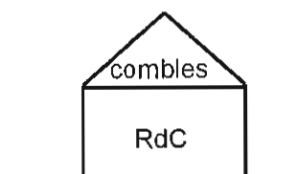
En sous-secteur Nt.

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

En sous-secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation disposant d'une toiture à pans, la hauteur maximale des constructions autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée + combles**



En cas de combles aménagés, il n'est possible de construire qu'un seul niveau aménageable au-dessus de l'égout du toit.

Pour l'habitat disposant d'une toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction autorisée est :

- **Un rez-de-chaussée**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4,50 m au faîtage pour les annexes

Les annexes seront moins hautes que les constructions principales tant au niveau de l'égout de toit qu'au niveau du faîtage.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

▫ *Aspect général*

Les constructions existantes traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

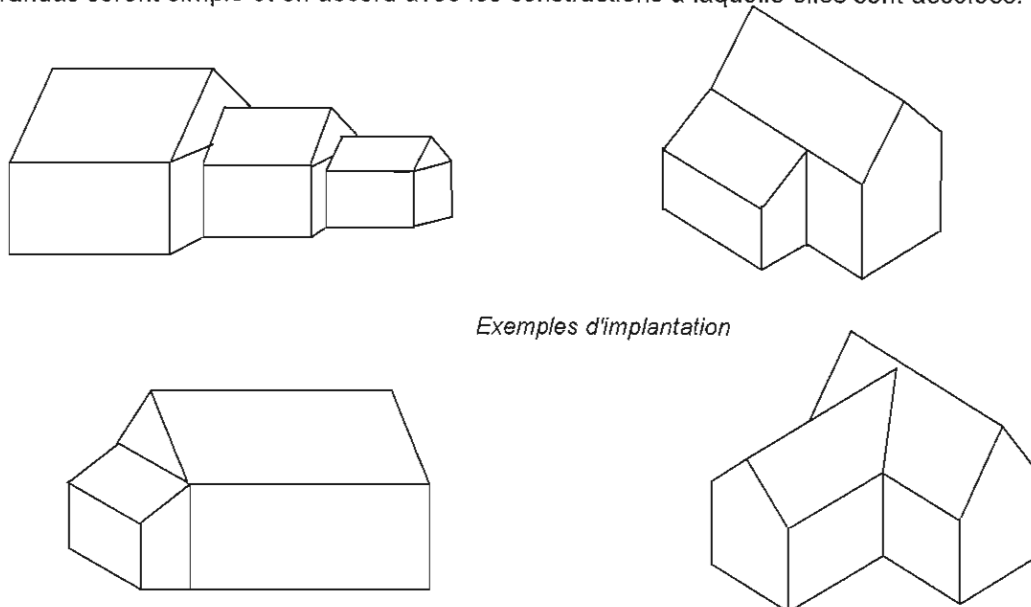
Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les annexes et abris de jardin seront des constructions simples, de plan rectangulaire. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...)

De manière générale, la couleur « blanc pur », n'est pas autorisée.

Les abris de jardins auront une superficie maximum de 12 m².

En sous-secteur Nh :

- sont autorisées les extensions d'une surface inférieure ou égale à 40 % de la surface de la construction principale à laquelle elles s'adossent.
- Les extensions et les bâtiments annexes (garages, remises...) qui seront accolées aux constructions à usage d'habitation devront être hiérarchisés proportionnellement à leur taille.
- Les vérandas seront simple et en accord avec les constructions à laquelle elles sont accolées.



Les constructions et les travaux réalisées avec des matériaux renouvelables innovants ou des matériaux ou procédés évitant l'émission de gaz à effet de serre ou des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, ceci pour une consommation domestique peuvent déroger à l'article 11 à condition que les constructions soient bien intégrées dans le paysage.

Les formes architecturales contemporaines sont autorisées si leur forme est justifiée par l'utilisation de matériaux innovants, matériaux renouvelables, ou solutions liées au développement durable. Ces constructions devront être bien intégrées dans le paysage.

Les constructions à usage touristique peuvent déroger aux règles de l'article 11, sous réserve de justification architecturale et de bonne intégration dans le paysage.

▫ *Adaptation au sol*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire les terrassements cisillant la pente.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

Chaque permis de construire devra présenter la topographie précise du site ainsi que le traitement des talus au droit du projet après travaux, le cas échéant. Il présentera le sens des façades et les hauteurs à l'égout des constructions des parcelles voisines afin de vérifier l'harmonie des hauteurs de toitures.

▫ *Toitures et couvertures*

La toiture des extensions, des annexes et des constructions à usage touristique, forestier ou cynégétique devra être à deux pans. Cependant, la toiture terrasse est admise.

Les toitures à un seul pan sont autorisées, si la construction est accolée à la construction principale.

Pour les abris de jardins, les toitures à faible pente de toitures sont autorisées.

Pour les constructions à usage touristique, un autre type de toiture peut-être autorisé, sous réserve de justification architecturale.

Les constructions principales, les extensions et leurs annexes seront couvertes avec :

- des ardoises
- des tuiles plates dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun
- des tuiles mécaniques dans des teintes dominantes de rouge foncé à brun seulement en cas de restauration d'une toiture existante déjà couverte par ce matériau.
- Une toiture végétalisée, en cas de toiture terrasse.

Les constructions à usage forestier et cynégétique seront couvertes avec :

- Des matériaux de couleur sombre
- Des matériaux de couleur transparente, non brillante

Pour les abris de jardins, en plus des toitures citées ci-dessus, sont autorisés :

- Le shingle
- Les tôles bac acier de couleur similaire à la toiture principale

Pour les annexes types vérandas, serres et abris de piscine, sont autorisés

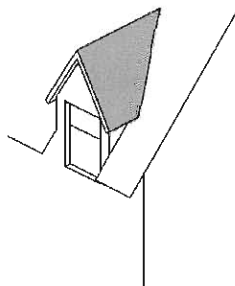
- les matériaux transparents ou translucides, à condition qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

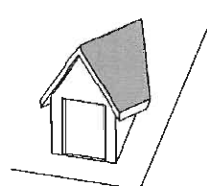
▫ *Ouvertures sur toitures*

Sont seules autorisées les lucarnes :

- De type meunière, jacobine à fronton triangulaire;
- Reprenant les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade et la toiture ;
- Présentant la forme d'un rectangle plus haut que large ;



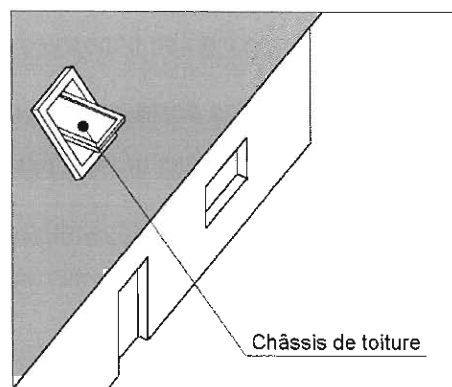
lucarne meunière



lucarne jacobine

Sont autorisés les châssis de toiture:

- De dimensions plus hautes que larges ;
- Encastrés dans le pan de la toiture ;
- Installés dans la partie inférieure des combles.



▫ *Les façades*

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin et de façon homogène que la façade principale.

La façade principale d'un bâtiment correspond à la face de la construction orientée sur la voie qui peut être un pignon.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont seuls autorisés :

- La maçonnerie enduite de couleur beige légèrement ocrée
- Le bois laissé à son vieillissement naturel,
- La pierre naturelle "locale" sous forme de moellons jointés ou pierre de taille

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, un parement, ou une peinture ne doivent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, plâtre...). Les éléments architecturaux destinés à rester apparents (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) devront être conservés.

Pour les annexes et abris de jardin sont autorisées :

- Les constructions reprenant les mêmes matériaux que la construction principale
- Les constructions en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres
- Les constructions enduites de couleur beige légèrement ocrée

Pour les abris pour animaux sont autorisées :

- Les constructions en bardage bois laissé à son vieillissement naturel
- Les constructions fermées sur 3 côtés

Pour les constructions à usage forestier et cynégétique, afin d'assurer leur intégration dans le paysage, sont autorisés :

- les matériaux métalliques de couleur sombres et mat
- le bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres.

Pour les constructions à usage touristique, un autre type de façade peut-être autorisé, sous réserve de justification architecturale.

▫ *Les ouvertures sur façade*

Des percements devront être créés sur la façade principale. Ils devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les percements sont autorisés dans la mesure où ils sont plus hauts que larges. Cette règle ci-dessus ne s'applique pas aux portes de garage.

Les encadrements de fenêtres, les appuis et les linteaux devront être distincts de la façade. Les linteaux seront droits.

Sont autorisées les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) peintes ou teintées dans la masse, dans des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris bleu clair, vert) ou dans des tons soutenus (brun-rouge, bleu foncé, vert foncé).

Les volets battants doivent être conservés quand ils existent.

▫ *Les clôtures, les portails et les murs de soutènement*

Les clôtures à usage agricoles ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.

Les clôtures, si elles sont jugées indispensables

Pour les haies champêtres existantes sur voie publique ou en limite séparative, celles-ci devront être conservées, sans limite de hauteur.

Sur voie publique, sont autorisées les clôtures ne pourront excéder 1 m 50 et seront constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes
- une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

En limite séparative, sont autorisées les clôtures constituées de :

- un grillage de teinte vert foncé, noir ou galva, installé sur poteaux de même teinte ou en bois de teinte naturelle, doublé ou non d'une haie vive, constituée d'au moins 3 essences locales différentes

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1, 80 m.

Les portails et portillons

Sont autorisés, les portails et portillons :

- en bois laissé à son vieillissement naturel ou peint dans des teintes sombres;
- en métal de teinte foncée.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public.

En sous-secteur Nh :

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors du domaine public. Chaque construction devra créer au moins 1 emplacement de stationnement par unité de logement.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas bâtis et qui ne sont pas nécessaires à la circulation ou au stationnement doivent être végétalisés (plantation d'arbres, d'arbustes, ou engazonnement).

Tout bâtiment à usage forestier ou cynégétique, visible depuis les voies départementales devra faire l'objet d'un traitement paysager (arbres et/ou haies hétérogènes choisis parmi des essences rustiques locales)

En sous-secteur Nt :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

RECOMMANDATIONS

▫ *Antennes, paraboles et climatiseurs*

Les antennes et paraboles destinées à la réception d'émissions radio, téléphoniques ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être, autant que possible, dissimulées, pour ne pas être visibles depuis le domaine public

▫ *Aspect général des constructions*

Les volumes des nouvelles constructions s'inspireront des proportions du bâti traditionnel avoisinant de type longère. Les constructions cubiques ne sont pas autorisées. Toute architecture typique d'une autre région est interdite (chalet savoyard, maison normande...).

▫ *Les façades*

En cas de façade enduite, il sera préféré un enduit à la chaux qui vieillit mieux dans le temps.

▫ *Les panneaux solaires*

La pose de panneaux solaires devra être discrète et bien intégrée dans la toiture. Ils seront posés en harmonie avec les ouvertures.

▫ *Les matériaux renouvelables*

Conformément à l'Article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à 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.

Conformément à l'Article R111-50 du code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;

3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

5° Les pompes à chaleur ;

6° Les brise-soleils.

▫ *Les abris de jardins*

Une bonne intégration est nécessaire pour les abris de jardins. Une peinture de couleur sombre (vert wagon, vert sapin, ...) ou une végétalisation des abords est préconisée pour se fondre dans le paysage.