

Département de la Nièvre

**Commune  
DE SAINT-PERE**

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE 15 JUIN 2015



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

## REGLEMENT

### Document n°3

PLU approuvé par D.C.M. du 05-03-2010

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 08 juin 2015*

*Approuvant la modification simplifiée n°2 du P.L.U.*

*A Saint-Père le : 12 juin 2015*

*Le Maire*



## SOMMAIRE

REGLEMENT .....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1) CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	4
ARTICLE 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
ARTICLE 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4) ADAPTATIONS MINEURES .....	8
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>10</b>
<b>AUX ZONES URBAINES U.....</b>	<b>10</b>
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	19
ZONE UC .....	27
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>33</b>
<b>AUX ZONES A URBANISER AU .....</b>	<b>33</b>
ZONE 1AU.....	34
ZONE 2AUy.....	44
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>46</b>
<b>AUX ZONES AGRICOLES A .....</b>	<b>46</b>
ZONE A .....	47
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>53</b>
<b>AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N.....</b>	<b>53</b>
ZONE N.....	54

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1) CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-PERE

## **ARTICLE 2) PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R111-2, R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111- 20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme ;

R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

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

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

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

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R. 111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.

- Les dispositions des articles L. 111-1-4, L. 111-2, L. 111-3, L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4 du code de l'urbanisme.

- Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

- L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme : réalisation de plus d'une place de stationnement maximum par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. De même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

- L'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,

### ARTICLE 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

#### - les zones urbaines, dites zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie - eau assainissement - électricité

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

**Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant pas être classés en zone urbaine.**

La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et des milieux naturels...

**UA** parties anciennes du bourg et des hameaux – occupation du sol la plus dense

**UB** extensions du bourg et des hameaux, occupation moins dense

**UC** hameaux de Neuzy, et Beaugalant – possibilité de constructions restreintes

**Indice i** : risque d'inondation

**Indice r** : risque de ruissellement

### - les zones à urbaniser, dites zones AU :

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Les zones **AU** constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont définis sur le territoire de la commune :

la zone **1AU** : zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation principale d'habitat. Ils pourront également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations.

**L'urbanisation de la zone se fera par la réalisation au coup par coup ou par opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.**

**Indice a** : vocation principale d'habitat

**Indice y** : vocation d'activités économiques

**Indice i** : risque d'inondation

La zone **2AU** : zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune.

**Indice y** : vocation d'activités économiques

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU.

### - les zones naturelles et forestières, dites zones N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dans lesquelles s'appliquent des prescriptions particulières :

- **Nh** : secteurs de constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentes dans l'espace agricole ; y sont autorisés l'aménagement, la restauration ou les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions agricoles existantes pour un usage d'habitation,

- **Ne** : secteurs de constructions et installations d'intérêt collectif (services publics, équipements sportifs, culturels, station d'épuration, ...),
- **Nt** : secteur à vocation principale d'accueil touristique au hameau des Bougiers.

**Indice i** : risque d'inondation.

**- les zones agricoles, dites zones A :**

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien,

- **les éléments du patrimoine, paysagers et bâtis, à préserver** au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme : arbres isolés, haies, alignement d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines, ..., tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise préalablement à tout projet de destruction d'un de ces éléments.

- **les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver**, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L 130-6, R 130-1, R 130-2 et R 130-16 à R 130-19 du Code de l'Urbanisme.

- **les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

- **les zones relevant de l'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1 11° du Code de l'Urbanisme.

- **les zones de préemption** : périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain en faveur d'une collectivité publique.

- **le périmètre des secteurs situés aux abords de l'A77**, affectés par le bruit.

## **ARTICLE 4) ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 des règlements des zones.

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (Article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme et loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5) DISPOSITIONS DIVERSES**

1. **Les constructions nouvelles non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme.

2. **Les travaux exécutés sur des constructions existantes ou les changements de destination de ces constructions** peuvent être soumis à permis de construire ou à déclaration préalable conformément à l'article R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme.

3., **Les travaux, installations et aménagements** affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en vertu des articles R 421-18 à R 421-25, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R 421-18).

**La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

1/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 0 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol.

2/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 500 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>.

3/ pour les secteurs situés à l'intérieur de la zone 2000 : tous les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol à partir de 2000 m<sup>2</sup>.

4/ pour le reste du territoire (zone 10000) de la commune : les dossiers de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable affectant le sous-sol sur une surface de 10000 m<sup>2</sup> et plus.

***En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction***

**Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue vannerie – 21000 Dijon tél : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20)**

**Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (article 1).**

**Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».**

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux de démolition d'une construction :

- a) situé dans un secteur sauvegardé au périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- b) inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé,
- c) située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP,
- d) située dans un site classé ou inscrit.

Qu'elle résulte d'une protection telle que définie à l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme ou d'une délibération du Conseil municipal d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de son territoire.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques reporté sur le plan des Servitudes, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet soumis à déclaration ou permis de construire.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES U**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone correspondant au bâti ancien du bourg et des hameaux, accueillant principalement des constructions à usage d'habitation, mais aussi certaines activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat, compatibles avec la proximité d'habitations

**Secteur UAi** : secteurs à risque d'inondation du Nohain.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 3) les bâtiments artisanaux d'une surface totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 4) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 5) les parcs d'attraction
- 6) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 8) les carrières et gravières.
- 9) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 10) l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

**En secteurs UAi** sont interdits :

Les établissements recevant du public

La reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. l'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

5. les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires pour l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux contraintes du terrain concerné et aux normes.

6. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

**En secteurs UAI :**

- Les constructions et installations sont tolérées sous réserves qu'elles soient conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible sur l'écoulement des eaux :
  - o La réalisation de sous-sols est interdite,
  - o les constructions se feront obligatoirement sur vide sanitaire,
  - o le premier plancher sera aménagé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (applicable en cas de réhabilitation d'une construction existante)
- L'extension au sol des constructions existantes est autorisée sous réserve du respect de règles d'emprise au sol (cf. article 9)
- en cas de sinistre, la reconstruction est autorisée dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant. Cette reconstruction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement initiale ou à fortiori d'en créer une.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

## **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### **En secteurs UAi :**

Les dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires devront être étanches afin d'assurer la non infiltration des eaux usées.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **3. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies. Toutefois ce recul ne doit pas être supérieur à celui des constructions situées de part et d'autre de la construction à réaliser

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

#### **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale d'un bâtiment annexe séparé de la (ou des) construction(s) principale(s) dans la limite de trois constructions annexes autorisées au maximum.

##### **En secteur UAi :**

L'emprise au sol de la totalité des constructions (bâtiments existants et extensions) sera limitée par rapport à la surface du terrain incluse dans la zone inondable : 30 % pour les constructions et leurs annexes, quelque soit leur vocation.

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder R+1 + combles  
La hauteur des constructions à vocation d'activité seule (commerces, services, activités artisanales) se limitera à un niveau de rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à vocation d'activités ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes (garages, remises...) ne doit pas excéder 6 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.  
Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment construit ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Dans le cas d'une construction présentant un sous-sol semi enterré, la hauteur du niveau du sol du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 mètres le niveau naturel du terrain.

Ne sont pas soumises aux règles mentionnées ci-dessus les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**En secteur UAi :** les sous-sols sont interdits. La cote du plancher utile destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles doit être placée au-dessus de la cote des Plus hautes Eaux Connues (PHEC).

**Hauteur des constructions :** la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture et la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur des constructions neuves...

### FACADES

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings, ... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

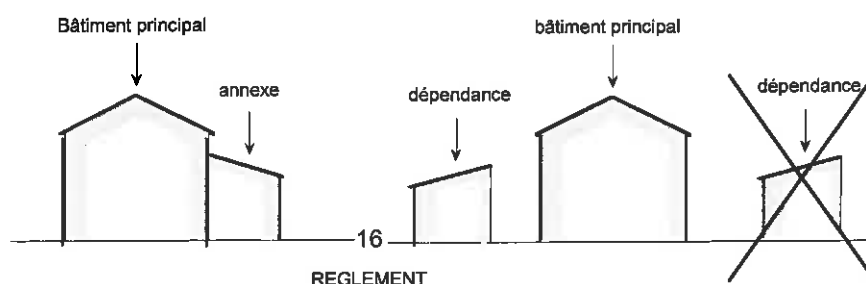
### TOITURES

Elles seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans minimum.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) si elles sont contiguës à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les annexes peuvent être accolées sur une façade ou sur un pignon de la construction. En cas d'implantation sur la façade, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Une pente de toiture différente est autorisée pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abris de jardins...).

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines et lucarnes passantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

#### **MENUISERIES**

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

#### **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisse

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **En secteur UAi**

Les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

#### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales

#### **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour la création de logement financés par un prêt Etat : 1 place de stationnement par logement, en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Les éléments paysagers à protéger (se reporter au plan de zonage et à la liste des éléments du paysage à protéger au titre de la l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur.

En particulier les haies brise vent et les haies vives de clôture doivent être préservées.

Une déclaration préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé par le PLU

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone destinée principalement à l'habitat correspondant au bâti récent du bourg et des hameaux, dans laquelle peuvent s'implanter certaines activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat.

**Secteur UBi** : secteur à risque d'inondation

**Secteur UBr** : secteur à risque de ruissellement

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 3) les bâtiments artisanaux d'une surface totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- 4) les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 5) les parcs d'attraction
- 6) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 8) les carrières et gravières.
- 9) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 10) l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

**En secteurs UBi** sont interdits :

Les établissements recevant du public

La reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

**En secteurs UBr** sont interdits :

Les sous-sols

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. l'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,

3. les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,

4. les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

5. les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 421-19k du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires pour l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux contraintes du terrain concerné et aux normes, par dérogation au cas par cas.

6. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

**En secteurs UBI :**

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserves qu'elles soient conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux :
  - o La réalisation de sous-sols est interdite,
  - o les constructions se feront obligatoirement sur vide sanitaire,
  - o le premier plancher sera aménagé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (applicable en cas de réhabilitation d'une construction existante)
- L'extension au sol des constructions existantes est autorisée sous réserve du respect de règles d'emprise au sol (cf. article 9).
- en cas de sinistre, la reconstruction est autorisée dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant. Cette reconstruction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement initiale ou à fortiori d'en créer une.

**En secteur UBr :**

- Les constructions seront autorisées sur vide sanitaire vidangeable et non transformable.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

**1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

## **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

### **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

##### **En secteurs UB*i* :**

Les dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires devront être étanches afin d'assurer la non infiltration des eaux usées.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **3. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

#### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

**Limites séparatives** : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'y a pas d'emprise au sol maximale d'un bâtiment annexe séparé de la (ou des) construction(s) principale(s) dans la limite de trois constructions annexes autorisées au maximum.

En secteur UBi, l'emprise au sol doit être la plus réduite possible.

L'emprise au sol de la totalité des constructions, bâtiments existants et extensions quelque soit leur vocation, ne devra pas dépasser 30 % de la surface du terrain incluse dans la zone inondable.

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder R+1 + combles

La hauteur des constructions à vocation d'activité seule (commerces, services, activités artisanales) se limitera à un niveau de rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions à vocation d'activités ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes (garages, remises...) ne doit pas excéder 6 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment construit ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Ne sont pas soumises aux règles mentionnées ci-dessus les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**En secteur UBi** : les sous-sols sont interdits. La cote du plancher utile destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles doit être placée au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

**Hauteur des constructions** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture et la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur des constructions neuves...

### **FACADES**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

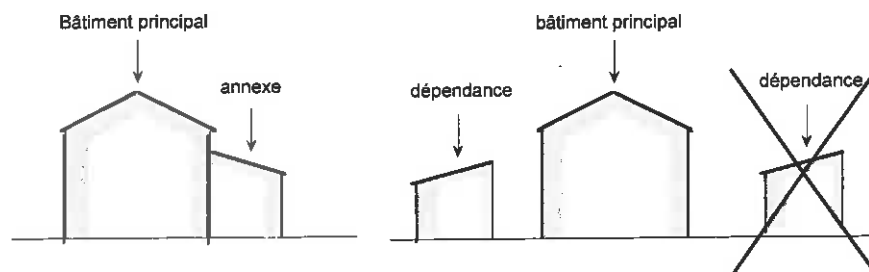
### **TOITURES**

Elles seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans minimum.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) si elles sont contiguës à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les annexes peuvent être accolées sur une façade ou sur un pignon de la construction. En cas d'implantation sur la façade, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Une pente de toiture différente est autorisée pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abris de jardins...).

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines et lucarnes passantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

### **MENUISERIES**

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

### **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisses

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**En secteur UBi** : les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

### **ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour la création de logement financés par un prêt Etat : 1 place de stationnement par logement en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

En lotissement ou en opération d'ensemble, en plus des règles ci-dessus, le projet devra prévoir 1 place supplémentaire pour deux constructions d'habitation.

Pour les autres types d'occupation du sol, la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

La superficie moyenne à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés. L'emploi d'essences locales champêtres est obligatoire.

Sur chaque terrain à construire, le défrichage est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Les éléments paysagers à protéger (se reporter au plan de zonage et à la liste des éléments du paysage à protéger au titre de la l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur.

En particulier les haies brise vent et les haies vives de clôture doivent être préservées.

Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé par le PLU

## **ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone bâtie peu dense destinée principalement à l'habitat correspondant aux hameaux de Neuzy et de Beaugalant, où le caractère rural est à préserver.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les projets et opérations d'ensemble (quelque soit leur vocation)
- 3) les bâtiments à vocation d'activité commerciale ou artisanale
- 4) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 5) les parcs d'attraction
- 6) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 8) les carrières et gravières.
- 9) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- 10) l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

1. les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.
2. les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 421-19k du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires pour l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux contraintes du terrain concerné et aux normes, par dérogation au cas par cas.

---

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE****1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil suffisant permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

**ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**2. ASSAINISSEMENT****a) Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

### **3. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies existantes, ou à modifier,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle s'applique aussi aux voies privées. Dans ce cas, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

### **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

**ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

En cas d'extension de construction existante, le projet ne peut excéder 20 % maximum de l'emprise au sol déjà construite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder R+1 + combles  
La hauteur des constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes (garages, remises...) ne doit pas excéder 6 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment construit ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Ne sont pas soumises aux règles mentionnées ci-dessus les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture et la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur des constructions neuves...

**FACADES**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

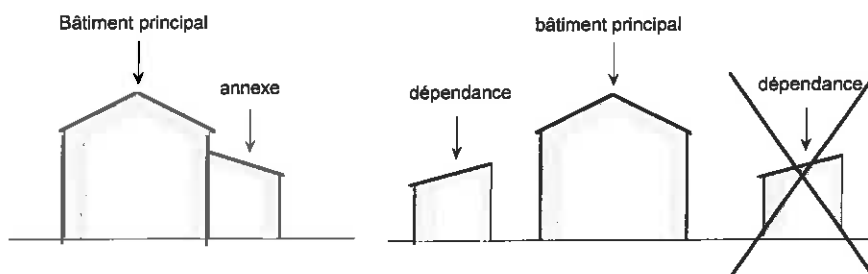
## **TOITURES**

Elles seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans minimum.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) si elles sont contiguës à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les annexes peuvent être accolées sur une façade ou sur un pignon de la construction. En cas d'implantation sur la façade, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Une pente de toiture différente est autorisée pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abris de jardins...).

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines et lucarnes passantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux constructions contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

## **MENUISERIES**

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

## **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisse

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales

### **ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés. L'emploi d'essences locales champêtres est obligatoire.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Les éléments paysagers à protéger (se reporter au plan de zonage et à la liste des éléments du paysage à protéger au titre de la l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur.

En particulier les haies brise vent et les haies vives de clôture doivent être préservées.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé par le PLU

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER AU**

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

L'urbanisation de la zone se fera soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, soit par opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement.

Elle comprend trois types de secteurs :

**Secteurs 1AUa** : secteurs à vocation principale d'habitat. Ils pourront également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations.

**Secteur 1AUai** : Secteur à risque d'inondation ou de ruissellement, dans lequel la construction sera autorisée sous réserve de respecter des mesures de réduction de la vulnérabilité et où les établissements recevant du public seront interdits.

**Secteurs 1AUy** : secteur d'accueil d'activités économiques à La Gâtine et au lieu-dit Le Mardron.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Secteur 1AUa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2) les opérations d'ensemble à usage unique d'activité,
- 3) les commerces d'une surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette
- 4) les bâtiments artisanaux d'une surface totale supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette
- 5) les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 6) les parcs d'attraction
- 7) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 8) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 9) les carrières et gravières.

10) toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),

Sur le secteur 1AUaj : la reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

**Secteur 1AUy**

Sont interdites :

- 1) les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 1AU.2
- 2) Les opérations d'ensemble destinées à de l'habitat
- 3) les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes
- 4) les parcs d'attraction
- 5) tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- 7) les carrières et gravières.

**ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En ce qui concerne les opérations d'aménagement et les constructions au coup par coup : les opérations d'ensemble, les groupes de constructions et les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activités, si ces opérations sont compatibles avec les schémas d'aménagement.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

**Secteur 1AUa**

Sont admises :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1AU.1 en secteur 1AUa, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations,

1. les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve :

- qu'elles présentent un caractère de service pour les habitants de la zone,
- que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

2. l'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,
3. les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,
4. les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.
5. les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires pour l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes adaptés aux contraintes du terrain concerné et aux normes, par dérogation au cas par cas.

**Secteur 1AUai :**

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserves qu'elles soient conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux :
  - o La réalisation de sous-sols est interdite,
  - o les constructions se feront obligatoirement sur vide sanitaire,
  - o le premier plancher sera aménagé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- en cas de sinistre, la reconstruction est autorisée dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant. Cette reconstruction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement initiale ou à fortiori d'en créer une.

**Secteur 1AUy**

Sont admis :

- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AU.1 en secteur 1AUy, compatibles avec le caractère de la zone.
- les équipements, constructions et installations destinés à accueillir ou accompagner des activités économiques,
- les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
- les projets à usage unique d'activité économique,
- les constructions d'habitations nécessaires et liées à une activité économique autorisée (gardiennage, logement de la direction, des employés...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, sous réserve
  - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.
- l'extension mesurée ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration.
- En ce qui concerne les installations et travaux d'une durée supérieure à 3 mois sont admis :
  - les dépôts et stockages s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone, sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.
  - les dépôts de matériaux lorsqu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont liés à une activité présente dans la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou s'ils sont nécessaires aux équipements collectifs (exemple : bassin de rétention,...)

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **Secteur 1AUy**

Tout accès depuis la RD 14 est interdit, pour le secteur du Mardron.

#### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

### **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

**Secteur 1AUai :**

Les dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires devront être étanches afin d'assurer la non infiltration des eaux usées.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- d'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
- la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

**Secteur 1AUy,** quelque soit leur destination, les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur rejet dans le milieu.

**3. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

**ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

**ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A77, excepté pour les secteurs ayant fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**Secteur 1AUa :**

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées, ou à créer,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**Secteur 1AUy :**

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 14, au secteur du Mardron.

Toute construction ou installation doit être implantée en respectant un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie d'accélération de l'A77 (direction Nevers), au secteur du Mardron.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, la règle mentionnée ci-dessus devra être respectée par rapport à l'une ou l'autre voie.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

**ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Secteur 1AUa :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

La reconstruction à l'identique après sinistre, avec maintien du recul existant des bâtiments légalement autorisés est permise.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

**Secteur 1AUy :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Secteur 1AUa :**

L'emprise au sol maximale d'un bâtiment annexe séparé de la (ou des) construction(s) principale(s) ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de trois constructions annexes autorisées au maximum.

**Secteur 1AUai :**

L'emprise au sol totale des constructions quelque soit leur vocation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain incluse dans la zone inondable.

**ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder R+1 + combles  
La hauteur des constructions à vocation d'activité seule (commerces, services, activités artisanales) se limitera à un niveau de rez-de-chaussée.

La hauteur au faîtage des constructions à vocation d'activité ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes (garages, remises...) ne doit pas excéder 6 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant.

Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le terrain voisin, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment construit ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

Ne sont pas soumises aux règles mentionnées ci-dessus les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**En secteur 1AUai :** les sous-sols sont interdits. La cote du plancher utile destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles doit être placée au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

**ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions nouvelles ou les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain naturel. Les buttes de terre artificielles sont interdites

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable.

**Secteur 1AUa :**

Les pastiches d'architectures étrangères à la région (maison en rondins, chalet savoyard, mas provençal...) sont interdits.

**FACADES**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

**Secteur 1AUa**

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings, ... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs vives, trop claires et les enduits blancs sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux architectures contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

**Secteur 1AUy**

**Les bardages et toitures seront de ton mat. Cependant les panneaux solaires en toiture sont autorisés. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture.**

Les couleurs trop claires et le blanc sont interdits. Les couleurs à privilégier sont les gris, les sables, les tons naturels.

**TOITURES****Secteur 1AUa**

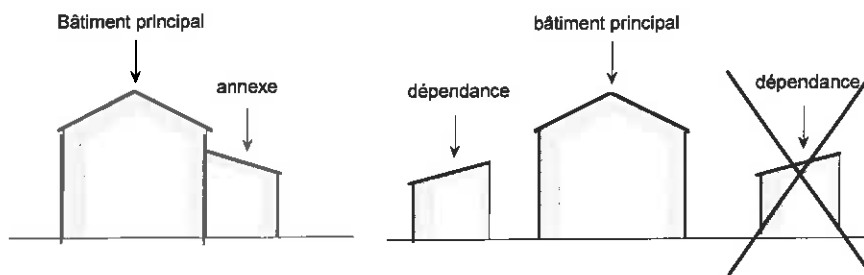
Elles seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans minimum.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) si elles sont contiguës à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les annexes peuvent être accolées sur une façade ou sur un pignon de la construction.

En cas d'implantation sur la façade, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Une pente de toiture différente est autorisée pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abris de jardins...).

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines et lucarnes passantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux constructions contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

**Secteurs 1AUy**

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses.

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

## **CLOTURES**

### **Secteurs 1AUa**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisse

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

### **Secteur 1AUai :**

Les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

### **Secteurs 1AUy**

Les clôtures seront des grillages simples accompagnés ou non de haies.

Au secteur du Mardron, en façade Est (côté Cosne, rue du Mardron), les grillages simples seront accompagnés ou non d'une haie vive d'essences diverses.

## **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales.

**Ces règles ne s'appliquent pas** aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour la création de logement financés par un prêt Etat : 1 place de stationnement par logement en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

En opération d'ensemble, en plus des règles ci-dessus, le projet devra prévoir une place supplémentaire pour deux constructions d'habitation.

**Secteur 1AUy**

**Tout projet devra prévoir le stationnement nécessaire en fonction des besoins de l'activité : stationnement de véhicules des employés, accueil de clientèle, ...**

**ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés. L'emploi d'essences locales champêtres est obligatoire.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Les éléments paysagers à protéger (se reporter au plan de zonage et à la liste des éléments du paysage à protéger au titre de la l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur.

En particulier les haies brise vent et les haies vives de clôture doivent être préservées.

Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée dans les projets de constructions groupées ou de lotissements.

Les superficies des projets de constructions groupées ou d'opérations d'ensemble, soit équipés d'espaces communs, soit portant sur la création de cinq lots ou plus, devront comporter un minimum de 4% d'espaces verts communs (haies, espaces paysagés) et de cheminements piétons.

**Secteur 1AUy**

- Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Un écran végétal constitué d'essences rustiques, de tailles adaptées et diversifiées, doit être réalisé autour de tout dépôt et stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Concernant le secteur du Mardron :

- un traitement paysager des projets est exigé en façade Est (vers l'A77) avec la plantation d'arbres de haute tige afin de constituer un écran arboré au premier plan. Les essences végétales seront régionales.
- Un traitement paysager des projets est demandé en façade Ouest (vers Cosne), de type haie champêtre ou horticole taillée.

**SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le PLU

## **ZONE 2AUY**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune sur le secteur des Gâtines à proximité de l'A 77.

Sa vocation est économique : accueil d'activités artisanales, commerciales, services

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUY implique une modification du PLU.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUY.2 :**

#### **ARTICLE 2AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUY.3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE 2AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE 2AUY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE 2AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE 2AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé par le PLU

#### **ARTICLE 2AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 2AUY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 2AUY.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est déterminée par les besoins techniques.

**ARTICLE 2AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 2AUY.12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé par le PLU

**ARTICLE 2AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé par le PLU

**SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé par le PLU

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES A**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations non strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les constructions à destination d'habitation, autres que celle destinée au logement de l'exploitant
- les opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- les habitations légères de loisirs,
- le camping non lié et nécessaire à la diversification touristique de l'activité agricole. Le camping pour l'hébergement d'employé(s) agricole(s) est interdit.
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles, et de véhicules usagés,
- les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, autres que ceux liés à une exploitation agricole
- l'ouverture et l'extension de carrières.

Tout changement de destination des constructions ou installations pour un usage non agricole est interdit.

Sur le secteur Ai : la reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

### **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seuls sont autorisés en zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
  - o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar, stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...), les bâtiments commerciaux liés et nécessaires aux exploitations
  - o les bâtiments d'élevage admis dans la zone doivent être éloignés d'au moins 50 ou 100 mètres selon la réglementation, des constructions non agricoles existantes

- la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.
  - les constructions et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole,
  - l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

#### **Secteur Ai :**

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserves qu'elles soient conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux :
- La réalisation de sous-sols est interdite,
  - les constructions se feront obligatoirement sur vide sanitaire,
  - le premier plancher sera aménagé au dessus de la cote des plus hautes eaux connues

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

## ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccord au réseau ou à défaut de réseau, l'alimentation par une ressource privée (puits, captage, forage) est admise, sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les autres constructions ne nécessitant pas d'alimentation en eau potable ne seront pas nécessairement raccordées.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée, sont interdits.

### 2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, quand celui-ci est présent.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les effluents d'origine agricole et les eaux liées à l'activité viticole doivent subir un prétraitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés et réseaux collecteurs d'eau pluviales est interdite.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé,
- que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain permettent l'installation du système d'assainissement autonome adéquat.

#### **Secteur Ai :**

Les dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires devront être étanches afin d'assurer la non infiltration des eaux usées.

### 3. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### 3. RESEAUX DIVERS

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

#### ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain

#### ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies et emprises publiques et à 5 mètres minimum des autres emprises. (chemins ruraux et d'exploitation).

Un recul autre pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

**Alignement:** limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

#### ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, à une distance de 5 mètres minimum.

Cette distance pouvant être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour respecter des ensembles bâtis existants, en cas d'extension, de modification ou de reconstruction de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

**ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé dans le PLU

**ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Secteur Ai :**

L'emprise au sol totale des constructions quelque soit leur vocation ne devra pas dépasser 30% de la surface du terrain incluse dans la zone inondable.

**ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- R +1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- R+ combles pour les constructions recevant du public
- 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité agricole

La hauteur au faîtage des constructions annexes indépendantes (garages, remises...) ne doit pas excéder 4 mètres.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction de bâtiment existant, cette règle ne s'applique pas sous réserve que la hauteur du bâtiment réhabilité ou reconstruit n'excède pas la hauteur initiale, et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain environnant. Cette règle ne s'applique pas aux silos.

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

En secteur Ai : les sous-sols sont interdits. La cote du plancher utile destiné à supporter des personnes ou des équipements sensibles doit être placée au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

**ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement et aux lieux avoisinants, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans les paysages urbains ou naturels.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Les bardages en matériaux métalliques seront de teint mat, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation.

**FACADES**

Pour les constructions ou annexes à usage d'habitation, les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

**CLOTURES NON AGRICOLES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisse

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **Secteur Ai :**

Les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

#### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes à usage d'habitation doivent être identiques à celles des constructions principales

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de gîtes, fermes-auberges, chambres ou tables d'hôtes, bâtiments commerciaux... : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

#### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante, notamment les haies champêtres.

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, seront aménagés et paysagés. L'emploi d'essences locales champêtres est obligatoire.

Sur chaque terrain à construire, le défrichement est strictement limité aux besoins d'implantation des bâtiments et de leurs voies d'accès.

Les éléments paysagers à protéger (se reporter au plan de zonage et à la liste des éléments du paysage à protéger au titre de la l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur.

En particulier les haies brise vent et les haies vives de clôture doivent être préservées.

Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé par le PLU.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, abords des ruisseaux

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dans lesquelles s'appliquent des prescriptions particulières:

- **Nh** : secteurs de constructions d'habitations non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, mais présentes dans l'espace agricole ; y sont autorisés l'aménagement, la restauration ou les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions agricoles existantes pour un usage d'habitation,
- **Ne** : secteurs de constructions et installations d'intérêt collectif (station d'épuration,...),
- **Nt** : secteur à vocation principale d'accueil touristique au hameau des Bougiers
- **Nei, Nhi, Ni** : secteurs à risque d'inondation pour lequel une réhabilitation est possible seulement si elle est compatible avec la prise en compte du risque inondation.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de toute nature, y compris les cabanons et abris de week-ends,
- les projets d'ensemble et opérations d'aménagement de toute nature, excepté celles admises à l'article N2,
- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- les habitations légères de loisirs, excepté en secteur Nt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de déchets, ferrailles, gravats, véhicules hors d'usage,
- les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques,
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Nhi, Nei, la reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

Les établissements recevant du public sont interdits.

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

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage, et de ne pas nuire aux paysages naturels,

sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraire (application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) ;

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-1 7° et R 421-23 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.

### En secteurs Nh :

- l'aménagement, la réfection, et les extensions mesurées des constructions existantes réalisées en contiguïté de bâtiments existants,
- les annexes (garage de moins de 20 m<sup>2</sup>, abri à bois, abri de jardin) des constructions principales existantes
- les changements de destination des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'activité économique s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- la création de nouveau logement dans le cadre de changement de destination de construction existante.

### En secteurs Nhi :

- L'extension des constructions existantes est autorisée si et seulement si elle est compatible avec la prise en compte du risque inondation.

### En secteurs Nm :

Sont admises :

Les constructions de bâtiments servant à l'hébergement d'animaux et au stockage afférent à cet hébergement ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

### En secteurs Nt :

Sont admises :

- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs : maisons mobiles, chalets, bungalows, gîtes démontables
- les constructions et installations d'équipements touristiques et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone, et leurs annexes,
- les équipements d'hébergement touristique et de logement saisonnier
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée.
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

**Secteurs Ne :**

- Les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

**Rappels :**

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation. Les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2. VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures.

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

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, dans les cours d'eau, et dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la dimension et la nature hydrogéologique du terrain le permettent,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### **3. RESEAUX DIVERS**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

En secteurs Nh, Nhi, Nt : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

**Alignement**: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

## **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En secteurs **Nh, Nt** : des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ou des ensembles bâtis existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

**Limites séparatives** : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé par le PLU

## **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs **Nh, Nhi** :

Extension des constructions existantes : 20 % maximum de l'emprise au sol déjà construite.

En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant. Cette reconstruction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement initiale ou à fortiori d'en créer une.

En secteurs **Ne, Nt** :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière constructible concernée par le projet.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**

### **Secteurs Nh :**

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

### **En secteur Nhi :**

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

Les constructions d'habitation doivent comporter le(s) niveau(s) habitable(s) au dessus des plus hautes eaux connues.

### **Secteurs Ne, Nt :**

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les projets devront s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site.

**Hauteur des constructions** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

### Secteurs Nh, Nhi, Nt :

Les extensions, réfections et reconstructions autorisées devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local, notamment en ce qui concerne :

- les volumes, la morphologie des bâtiments
- la pente et la couleur des toits,
- le rythme, le traitement, la proportion des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture et la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, isolation par l'extérieur des constructions neuves...

### FACADES

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

Les couleurs vives, trop claires et les enduits blancs sont interdits.

### TOITURES

Toute réhabilitation, extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

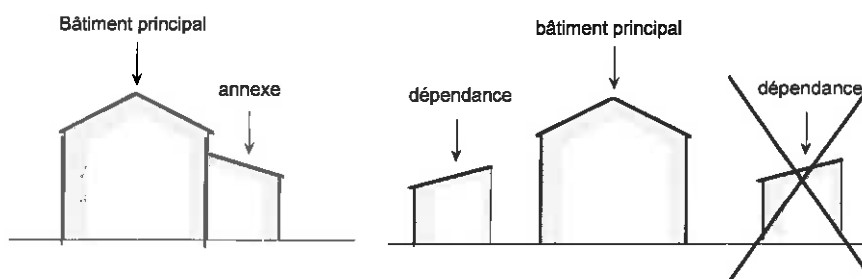
Elles seront en ton ardoise ou en ton tuile rouge nuancé.

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans minimum.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages) si elles sont contiguës à un bâtiment préexistant ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

Les annexes peuvent être accolées sur une façade ou sur un pignon de la construction.

En cas d'implantation sur la façade, la pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du pan de toit du bâtiment principal lui faisant face (voir croquis).



La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles.

Une pente de toiture différente est autorisée pour les constructions annexes adossées ou non, d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> (abris de jardins...).

Les ouvertures en toiture seront des châssis de toit, lucarnes à capucines et lucarnes passantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, et aux constructions contemporaines, lesquelles pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

### **MENUISERIES**

Les modifications de menuiseries de bâtiments existants doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade de la construction

### **CLOTURES**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- leur hauteur maximale est fixée à 2,00 mètres, mesurée en tous points, à partir du niveau du terrain le plus haut,
- être constituées soit par un mur plein, soit par un muret (ou mur-bahut) surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'une palissade lisse.

Dans le cadre de réhabilitation ou de nouvelles constructions, le parti d'aménagement architectural et urbain devra conduire au possible en la préservation des murs de clôture en pierre existants.

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**En secteurs Nhi, Nei :** les clôtures ne devront en aucun cas comporter de muret de soubassement ou tout autre dispositif qui tendrait à gêner la circulation des eaux.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les teintes des enduits, peintures et couvertures des bâtiments annexes devront s'harmoniser avec celles des constructions principales

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions ou installations doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments paysagers à préserver (se reporter au plan de zonage et en annexe à la liste des éléments du paysage à protéger) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur. Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, les éléments paysagers végétaux devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé par le PLU.