

Commune de **AMBILLOU**



Révision générale du PLU



04_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 8 septembre 2023
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Ambillou,
Le Maire,

MAIRIE
37340 AMBILLOU
Tél. 02 47 52 44 31
Fax 02 47 52 49 48

ARRÊTÉ LE : 04/11/2022
APPROUVÉ LE : 08/09/2023

Dossier 20113733
08/09/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

Ambillou

Révision générale du PLU



04_Règlement écrit

| Version | Date | Description |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 04_Règlement écrit | 08/09/2023 | Version arrêt de projet |

Lexique5

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 1. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES .. | 8 |
| 1.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU | 9 |
| 1.1.1 L'application du règlement national d'urbanisme..... | 9 |
| 1.1.2 Adaptations mineures..... | 11 |
| 1.1.3 Demande de permis de démolir | 12 |
| 1.1.4 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels..... | 12 |
| 1.1.5 Défrichements des terrains boisés non classés | 13 |
| 1.1.6 Patrimoine archéologique | 13 |
| 1.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones | 15 |
| 1.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières..... | 15 |
| 1.2.2 Réalisation d'aires de stationnement..... | 16 |
| 1.2.3 Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics | 18 |
| 1.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux | 19 |
| 1.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique..... | 22 |
| 1.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme..... | 22 |
| 1.3.2 Emplacements réservés identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme | 22 |
| 1.3.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme..... | 22 |
| 1.3.4 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme . | 23 |
| 1.3.5 Boisements identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme | 23 |
| 1.3.6 Élément identifié au titre de l'article L151-19 de Code de l'Urbanisme | 24 |
| 1.3.7 Arbre identifié au titre de l'article L151-19 de Code de l'Urbanisme..... | 24 |
| 1.3.8 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme | 24 |
| CHAPITRE 2. LA ZONE URBAINE | 25 |
| 2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... | 26 |
| 2.1.1 Destinations et sous-destinations..... | 26 |
| 2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 29 |
| 2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale | 29 |
| 2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 30 |
| 2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions..... | 30 |
| 2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 32 |
| 2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions | 38 |
| 2.2.4 Stationnement | 38 |
| 2.3 Equipements et réseaux..... | 39 |
| CHAPITRE 3. LA ZONE A URBANISER | 40 |
| 3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... | 41 |
| 3.1.1 Destinations et sous-destinations..... | 41 |
| 3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 43 |
| 3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale | 43 |
| 3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 44 |
| 3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions..... | 44 |
| 3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 45 |
| 3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions | 51 |
| 3.2.4 Stationnement | 51 |
| 3.3 Equipements et réseaux..... | 51 |
| CHAPITRE 4. LA ZONE AGRICOLE | 52 |
| 4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... | 54 |
| 4.1.1 Destinations et sous-destinations..... | 54 |

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| 4.1.2 | Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 56 |
| 4.1.3 | Mixité fonctionnelle et sociale | 56 |
| 4.2 | Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 57 |
| 4.2.1 | Volumétrie et implantation des constructions..... | 57 |
| 4.2.2 | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 59 |
| 4.2.3 | Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions | 64 |
| 4.2.4 | Stationnement | 64 |
| 4.3 | Equipements et réseaux..... | 64 |
| CHAPITRE 5. | LA ZONE NATURELLE | 65 |
| 5.1 | Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... | 67 |
| 5.1.1 | Destinations et sous-destinations..... | 67 |
| 5.1.2 | Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 68 |
| 5.1.3 | Mixité fonctionnelle et sociale | 68 |
| 5.2 | Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères | 69 |
| 5.2.1 | Volumétrie et implantation des constructions..... | 69 |
| 5.2.2 | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 71 |
| 5.2.3 | Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions | 76 |
| 5.2.4 | Stationnement | 76 |
| 5.3 | Equipements et réseaux..... | 76 |
| CHAPITRE 6. | ANNEXES | 77 |
| 6.1 | Liste des essences recommandées pour la plantation des haies..... | 78 |
| 6.2 | Liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme | 78 |
| 6.3 | Exemple de demande anticipée de prescription archéologique..... | 81 |

Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :

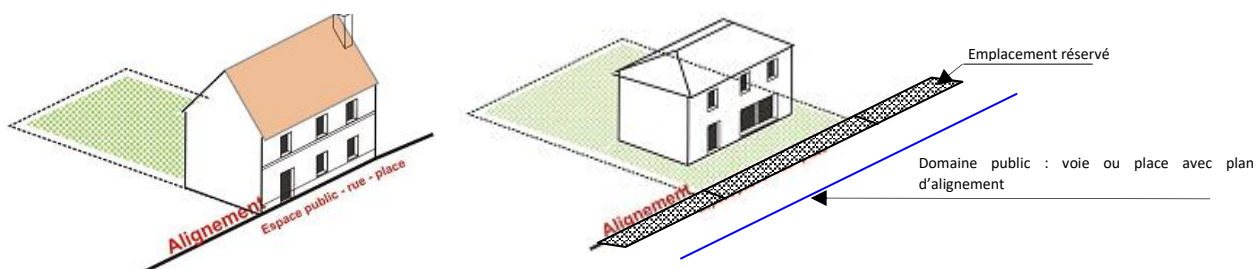
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle entretient un lien fonctionnel avec la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale et sans lien physique avec l'existant.

BARDAGE :

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faitage.

LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

REHABILITATION / REFECTION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ainsi qu'une toiture et une structure porteuse dans un état satisfaisant ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

SURFACES NON IMPERMEABILISEES :

Une surface non imperméabilisée correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

TRANSFORMATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante pouvant conduire à un changement d'usage ou de destination.

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Chapitre 1. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

1.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1.1 L'application du règlement national d'urbanisme

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

1.1.1.1 La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être démolí volontairement, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, en application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

1.1.1.2 La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : **La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ainsi que sa toiture et ses menuiseries** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

1.1.1.3 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement) peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.1.1.4 Reconstruction de bâtiments détruits liée à un sinistre

La reconstruction après destruction liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones agricoles et naturelles ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

- reconstruction avec la même emprise au sol et la même destination des bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits
- suite à un sinistre de moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L.111-15 du code de l'urbanisme)
- reconstruction à l'identique excepté pour les matériaux permettant une amélioration du confort thermique du bâtiment (sauf l'isolation par l'extérieur).

1.1.1.5 Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques de la commune, ainsi qu'aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

1.1.1.6 Dispositions réglementaires relatives à la performance environnementale et énergétiques

En application de l'article L.111-18-1 du Code l'Urbanisme, sur toute nouvelle construction et installation couverte de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol aux nouvelles constructions

- soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- ou à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- ou à usage de parcs de stationnement couverts accessibles au public.

il doit être installé en toiture de la construction ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement, sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture de la construction et des ombrières créées :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, écarter tout ou partie de l'obligation lorsque l'ensemble des procédés, systèmes et dispositifs mentionnés sont de nature à aggraver un risque, ou lorsque leur installation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables, ou que leur installation est prévue dans un secteur mentionné à l'article L. 111-17 du présent code.

1.1.2 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.1.2.1 Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.2.2 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.2.3 Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.2.4 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

1.1.3 Demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L 151-19](#) ou de l'article [L 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

1.1.4 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation

1.1.4.1 Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune d'Ambillou présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques.

L'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation précise qu'« *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.* » Les articles L132-6 à L132-9 précise les modalités de l'étude géotechnique à fournir.

1.1.4.2 Risque sismique

Dans les zones de sismicité faibles (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extensions sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

1.1.5 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier. **L'arrêté préfectoral du 17 février fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du code forestier à 4 ha sur la commune d'Ambillou.**

1.1.6 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « 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 des 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 d'aménagement.. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Un exemple de demande anticipée de prescription archéologique est disponible en annexe.

1.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

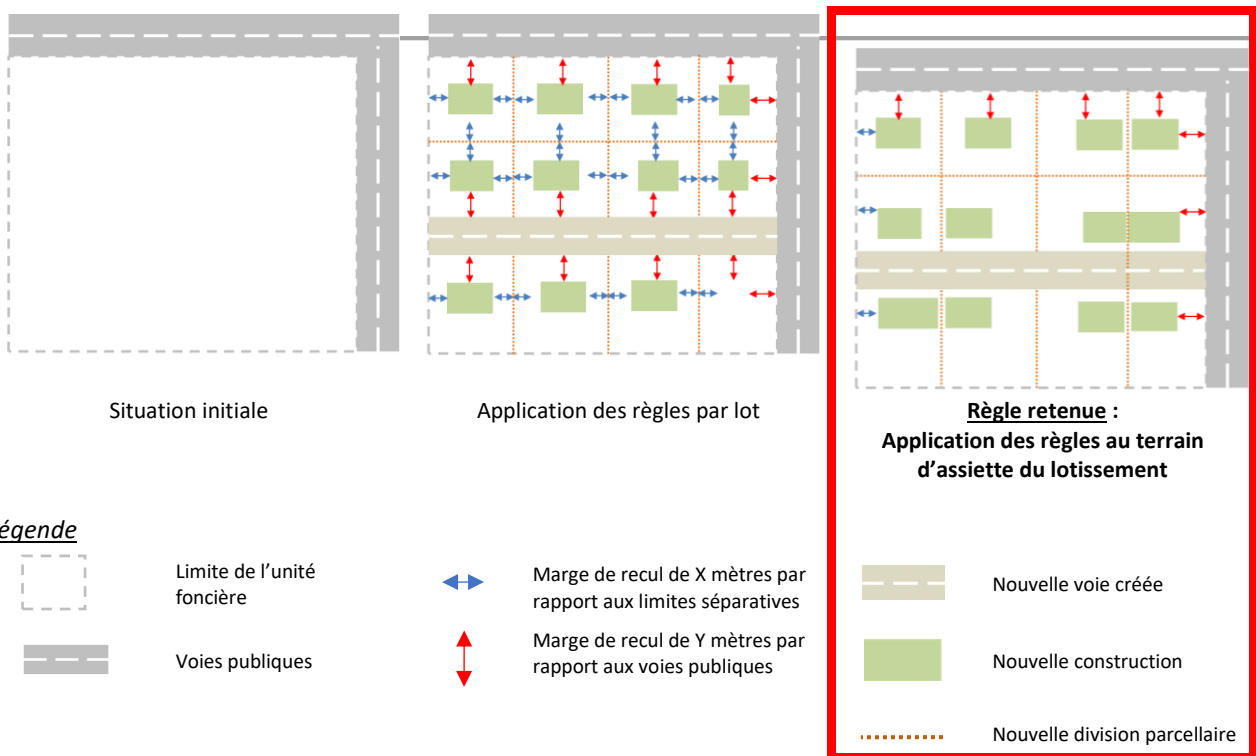
1.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa), exceptées les règles inscrites dans les OAP.

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Cette règle s'applique aux dispositions du règlement écrit et non aux objectifs et orientations des OAP.

Schéma explicatif de la règle retenue :



1.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

1.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

En dehors de la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Dans la zone Ua, lors de changement de destination et les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories

d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

1.2.2.2 Stationnement des véhicules

■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

■ Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

- **Constructions à destination d'habitation**

| Sous-destinations de la construction | Nombre de places minimum requis |
|--|--|
| Habitation | Si le logement représente moins de 30 m ² = 1 place de stationnement Si le logement représente 30 m ² ou plus = 2 places de stationnement |
| <u>Règles spécifiques pour :</u> - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 1 place par logement |

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris

dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Pour les autres constructions :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

1.2.2.3 Stationnement des vélos

Des places de stationnement couvertes, sécurisées et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

| Destination ou sous-destination de la construction | Nombre de places minimum requis |
|---|--|
| Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²) | Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements |
| Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 250 m ²) | Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher |
| Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieur à 500 m ²) | Superficie de minimal de 1,50 m ² par tranche de 125 m ² |

1.2.3 Dispositions applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

1.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

1.2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

■ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

1.2.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha. Le renvoi au réseau collectif doit se faire de manière limitée et préférentiellement si les aménagements nécessaires au traitement à la parcelle ou la récupération des eaux n'est pas possible.

■ Eaux de piscine

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

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

■ Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

1.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

1.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

1.3.2 Emplacements réservés identifié au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

1.3.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiées sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides quelle que soit la superficie impactée, la compensation est obligatoire et vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

1.3.4 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition que leur implantation au bord d'un réseau hydrographique est le meilleur compromis entre les différents enjeux de sécurité publique et que sont mis en œuvre les conditions permettant d'assurer le bon fonctionnement,
- les extensions de l'existant dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU lorsque cette extension ne peut pas être réalisée ailleurs,
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

1.3.5 Boisements identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...),
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

Il importe que la composition générale, l'ordonnement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Cette disposition concerne une surface initiale de 1 189 ha.

1.3.6 Élément identifié au titre de l'article L151-19 de Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Pour les étangs identifiés, leur comblement est interdit.

1.3.7 Arbre identifié au titre de l'article L151-19 de Code de l'Urbanisme

Les arbres identifiés doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage :

- pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

1.3.8 Changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

Chapitre 2. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en quatre secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'y préserver la mixité des fonctions urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
- **Le secteur Uz** qui correspond aux zones d'activités industrielles et artisanales.
- **Le secteur Uzc** qui correspond à la zone d'activités commerciale.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

2.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Ua | Ub |
|---|---|-----|-----|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | ✗ | ✗ |
| | exploitation forestière | ✗ | ✗ |
| Habitation | logement | ✓ | ✓ |
| | hébergement | ✓ | ✓ |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | ✓ | ✓ |
| | restauration | ✓ | ✓ |
| | commerce de gros | ✗ | ✗ |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | ✓ |
| | hébergement hôtelier et touristique | ✓ | ✓ |
| | cinéma | ✓ | ✓ |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ |
| | salles d'art et de spectacles | ✓ | ✓ |
| | équipements sportifs | ✓ | ✓ |
| | autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | ✓ * | ✓ * |
| | <i>* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i> | | |
| | entrepôt | ✓ * | ✓ * |
| | <i>* Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i> | | |
| | bureau | ✓ | ✓ |
| | centre de congrès et d'exposition | ✗ | ✗ |

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | Uz | Uzc |
|---|--|----|-----|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | x | x |
| | exploitation forestière | x | x |
| Habitation | logement | x | x |
| | hébergement | x | x |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | x | ✓ |
| | restauration | x | ✓ |
| | commerce de gros | x | x |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | x | ✓ |
| | hébergement hôtelier et touristique | x | x |
| | cinéma | x | x |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ |
| | salles d'art et de spectacles | ✓ | ✓ |
| | équipements sportifs | ✓ | ✓ |
| | autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | ✓ | x |
| | entrepôt | ✓ | x |
| | bureau | ✓ | x |
| | centre de congrès et d'exposition | x | x |

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

■ En secteurs Ua et Ub

Sont également interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Emprise au sol

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage.

■ En secteur Ua et Ub

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

■ En secteur Uz et Uzc

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...).

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

■ En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies.

■ En secteurs Ub, Uz et Uzc

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau.

2.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

■ En secteurs Ub, Uz et Uzc

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit avec un recul minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

2.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

■ En secteurs Ua et Ub

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

■ En secteurs Uz et Uzc

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

2.2.2.2 Les façades

■ En secteurs Ua et Ub

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
 - Les appareillages de type opus incertum,
 - Les parements en pierre de taille éclatée,
 - Les enduits à relief trop accusé.
- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Dans la zone Ua, dans le cas de restauration, les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Quand une opération d'ensemble, telle que prévue dans les OAP sera réalisée et pour les bâtiments publics, il pourra être proposé d'avoir d'autres couleurs qui seront définies au préalable par un professionnel (coloriste, paysagiste, ...) et en harmonie avec l'environnement existant.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

Quand une opération d'ensemble, telle que prévue dans les OAP sera réalisée et pour les bâtiments publics, il pourra être proposé d'avoir d'autres couleurs qui seront définies au préalable par un professionnel (coloriste, paysagiste, ...).

■ En secteurs Uz et Uzc

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

Quand une opération d'ensemble, telle que prévue dans les OAP sera réalisée et pour les bâtiments publics, il pourra être proposé d'avoir d'autres couleurs qui seront définies au préalable par un professionnel (coloriste, paysagiste, ...).

2.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

■ En secteurs Ua et Ub

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Quand une opération d'ensemble, telle que prévue dans les OAP sera réalisée et pour les bâtiments publics, il pourra être proposé d'avoir d'autres couleurs qui seront définies au préalable par un professionnel (coloriste, paysagiste, ...).

Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

Dans le secteur Ua, dans le cas de restauration, la disposition des petits bois sur les vitres des fenêtres et portes-fenêtres doit respecter le style traditionnel local.

■ En secteurs Uz et Uzc

Non réglementées

2.2.2.4 Les toitures

■ En secteurs Ua et Ub

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être supérieure ou égale à 40°.

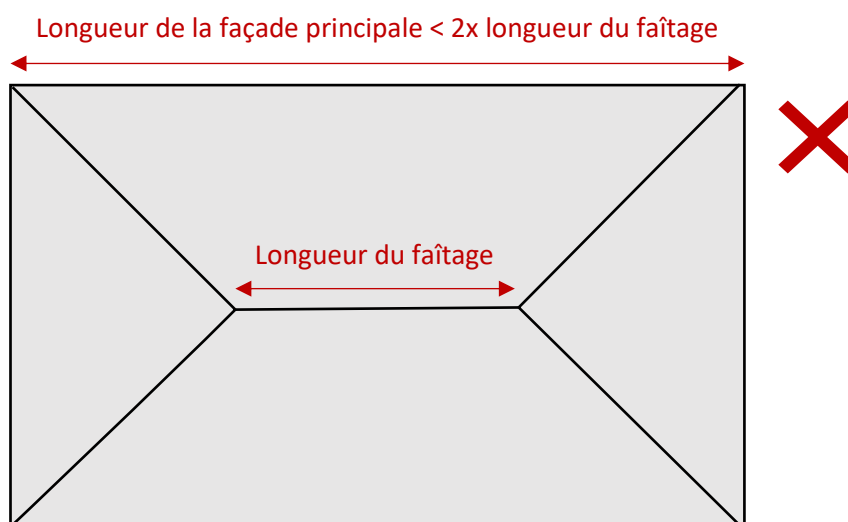
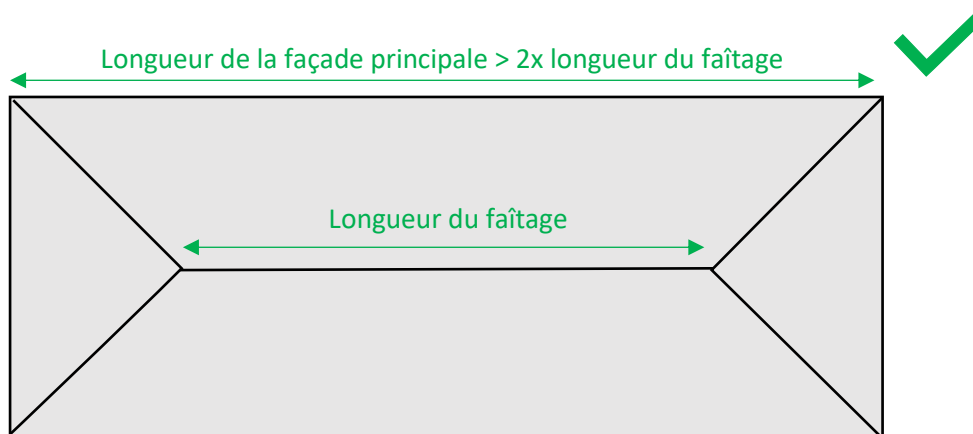
Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m²

La pose losangée est interdite.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à un mur existant.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Sont également admis pour les abris de jardins les couvertures en bois ou en bruyères

■ En secteurs Uz et Uzc

Non réglementées

2.2.2.5 Les lucarnes

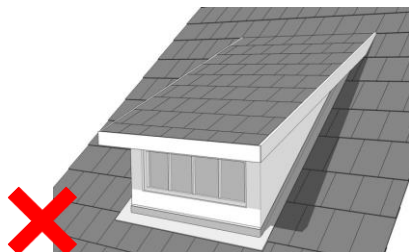
■ En secteurs Ua et Ub

Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché ,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

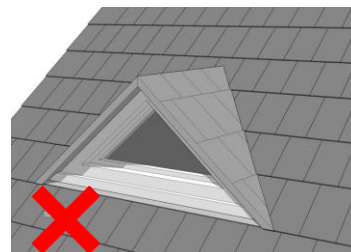
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :



Houteaux :

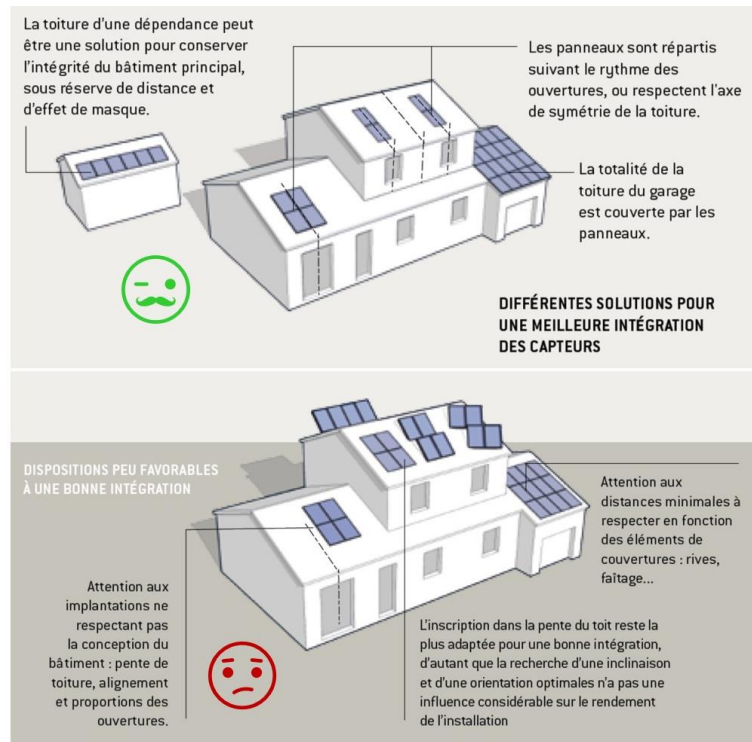


■ En secteurs Uz et Uzc

Non réglementées

2.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).



2.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

■ En secteurs Ua et Ub

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Sont notamment interdits :

- Les poteaux et plaques de béton,
- Les tubes métalliques,
- les panneaux de brandes ou en bois.

- **En secteur Ua, les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein de hauteur minimale de 1,50m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1,00m, surmonté d'une grille (ferronnerie) de type mur-bahut, présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes).

- **En secteur Ub, les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1m50 de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,

- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1m50 surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers,
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert. Cette haie ne devra pas se composer de persistants tels que thuyas et lauriers.

■ En secteurs Uz et Uzc

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

■ Cas particuliers pour l'ensemble de la zone urbaine :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

2.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

2.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

2.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 3. La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) correspond aux extensions du tissu urbain du bourg. Elle est composée de deux secteurs :

- 1AUh = Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ;
- 1AUz = Secteur à urbaniser à vocation économique.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

| Destination des constructions (R151-27) | Sous-destination des constructions (R151-28) | 1AUh | 1AUz |
|---|---|------|------|
| Exploitation agricole et forestière | exploitation agricole | x | x |
| | exploitation forestière | x | x |
| Habitation | logement | ✓ | x |
| | hébergement | ✓ | x |
| Commerce et activités de service | artisanat et commerce de détail | ✓ | x |
| | restauration | ✓ | x |
| | commerce de gros | x | x |
| | activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ | x |
| | hébergement hôtelier et touristique | ✓ | x |
| | cinéma | ✓ | x |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | ✓ | ✓ |
| | établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ | ✓ |
| | salles d'art et de spectacles | ✓ | ✓ |
| | équipements sportifs | ✓ | ✓ |
| | autres équipements recevant du public | ✓ | ✓ |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | industrie | ✓ * | |
| | <i>* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i> | | ✓ |
| | entrepôt | ✓ * | |
| | <i>* Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.</i> | | ✓ |
| | bureau | ✓ | ✓ |
| | centre de congrès et d'exposition | x | x |

3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

■ En secteur 1AUh

Sont également interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 Emprise au sol

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage.

■ En secteur 1AUh

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

■ En secteur 1AUz

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...)

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 1AU :

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 1AU :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau.

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit avec un recul minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone 1AU :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

■ En secteur 1AUh

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

■ En secteur 1AUz

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

3.2.2.2 Les façades

■ En secteur 1AUh

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants

■ En secteur 1AUz

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

3.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

■ En secteur 1AUh

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

■ En secteur 1AUz

Non réglementées

3.2.2.4 Les toitures

■ En secteur 1AUh

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

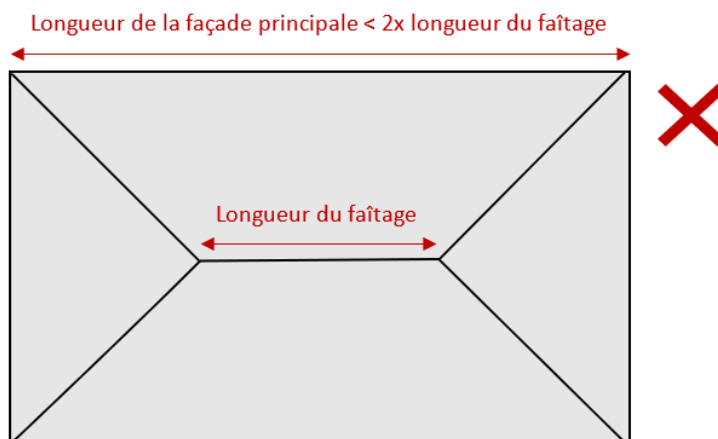
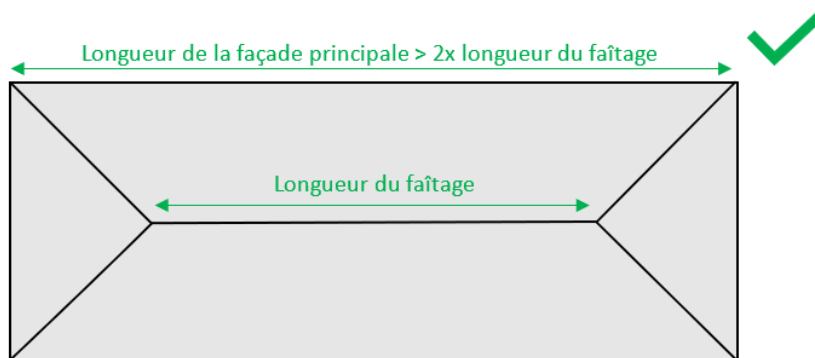
Leur pente principale doit être supérieure ou égale à 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m²

La pose losangée est interdite.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
 - Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
 - les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux d'aspects différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à un mur existant.
- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Sont également admis pour les abris de jardins les couvertures en bois ou en bruyères

■ En secteur 1AUz

Non réglementées

3.2.2.5 Les lucarnes

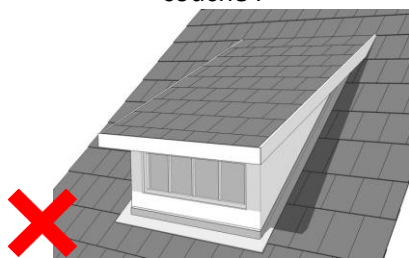
■ En secteur 1AUh

Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

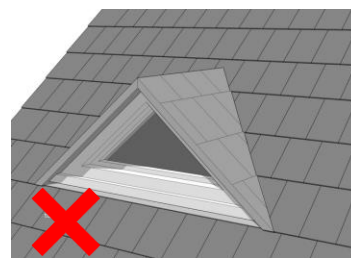
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :



Houteaux :

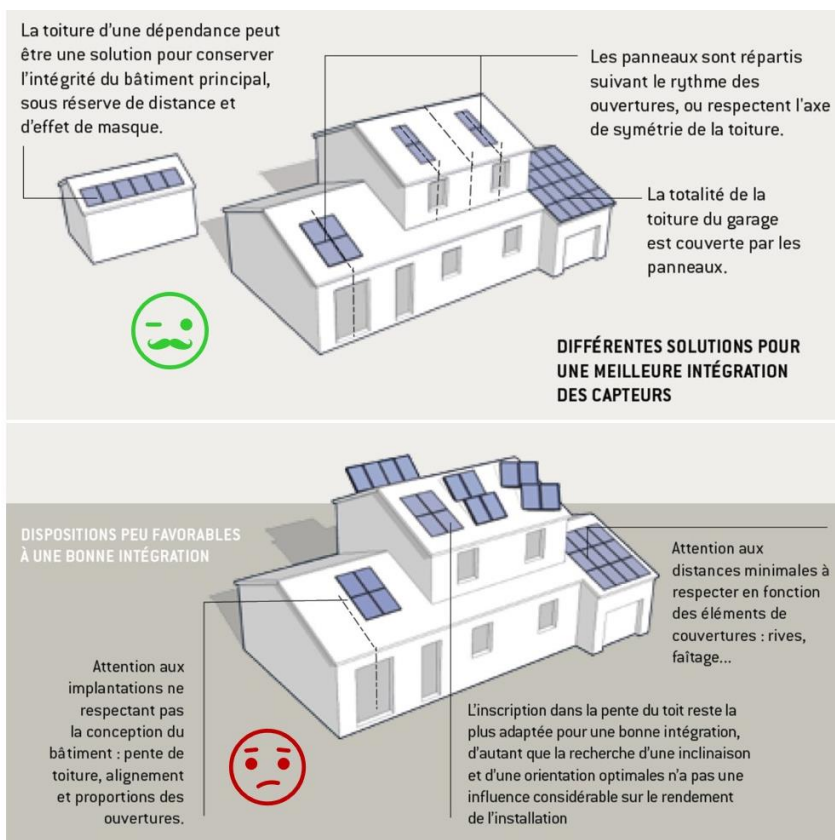


■ En secteur 1AUz

Non réglementées

3.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).



3.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

■ En secteur 1AUh

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Sont notamment interdits :

- Les poteaux et plaques de béton,
- Les tubes métalliques,
- les panneaux de brandes ou en bois.

● Les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1m50 de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1m50 surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers,
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert. Cette haie ne devra pas se composer de persistants tels que thuyas et lauriers.

■ En secteur 1AUz

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

■ Cas particuliers dans l'ensemble de la zone à urbaniser :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

3.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 4. La zone agricole

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Au sein de la zone A a été délimité à titre exceptionnel, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur agricole à vocation de centre équestre = Ae

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

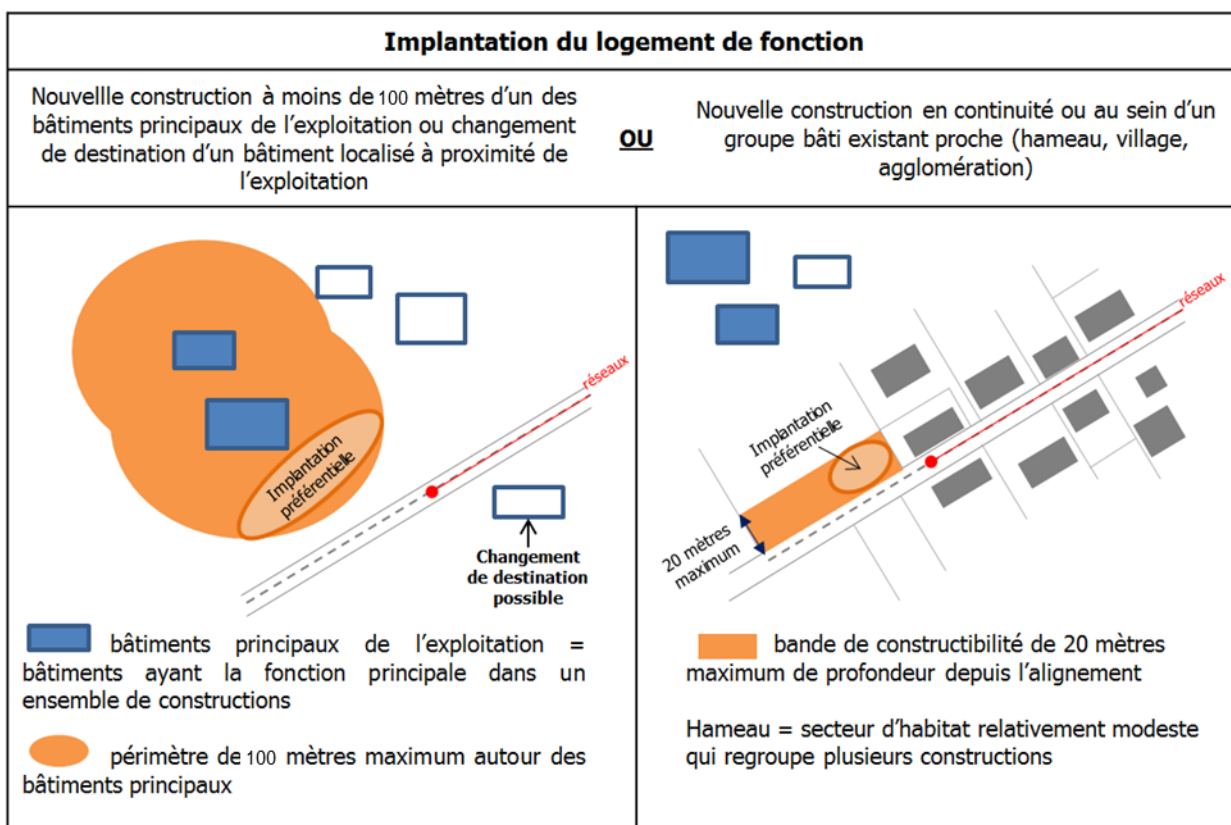
4.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, parc photovoltaïque, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- **Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- **Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - Être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;

- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...);
- Qu'elles soient localisées soit :
 - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
 - en changement de destination ;
 - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.



- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur Ae,

En secteur Ae sont également autorisée les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être dans la continuité d'une activité équestre.

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 Emprise au sol

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 40 m² d'emprise au sol excepté pour les constructions de 40 m² ou moins ;
- Soit 40% de l'emprise initiale de la construction principale dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

■ Dans le secteur Ae

Pour les « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 350 m² par unité foncière.

4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ;
- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage, ou est celle de la construction principale ;
- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (secteur Ae)

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage;

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

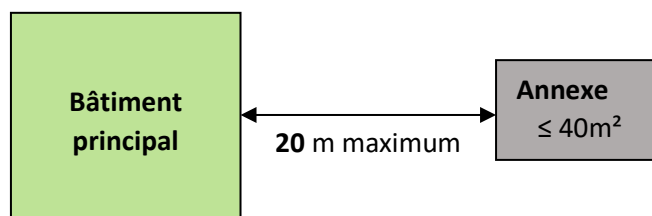
Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de

l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas où la forme de la propriété l'exige et où l'intégration à l'environnement l'explícite.



4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

4.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits,
 - Les appareillages de type opus incertum,
 - Les parements en pierre de taille éclatée,
 - Les enduits à relief trop accusé.
- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec son environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants

4.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

4.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être supérieure ou égale à 40°.

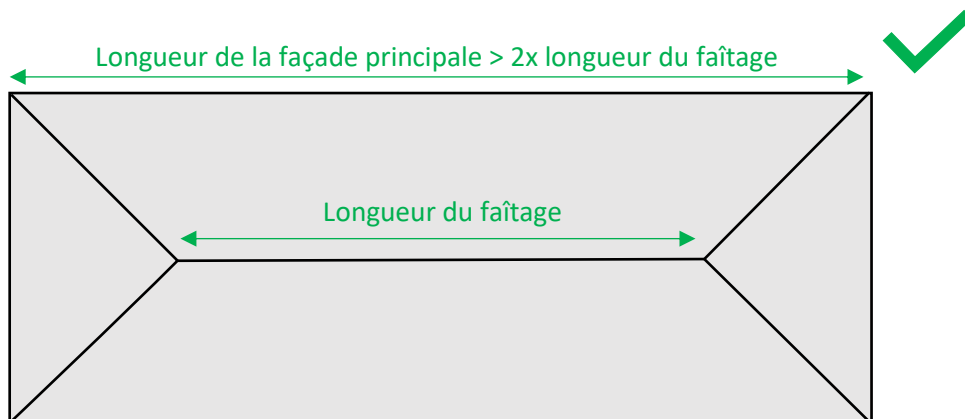
Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

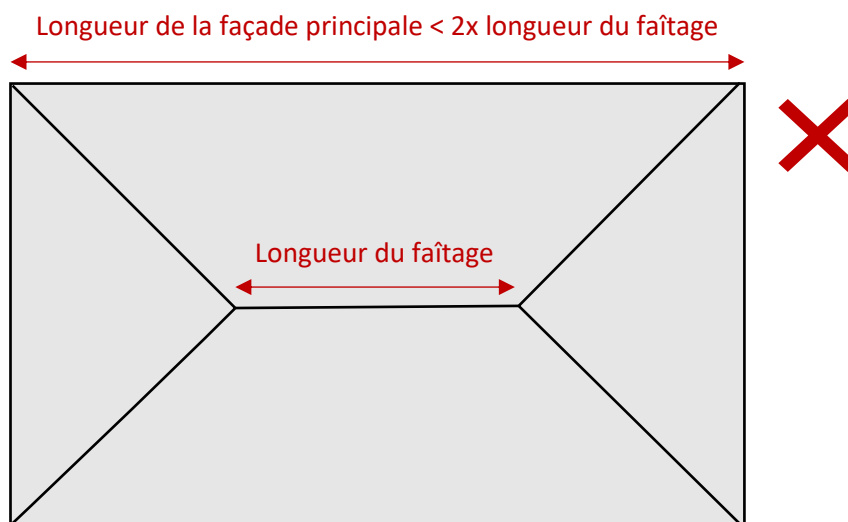
- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m²

La pose losangée est interdite.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.





- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à un mur existant.
- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Sont également admis pour les abris de jardins les couvertures en bois ou en bruyères

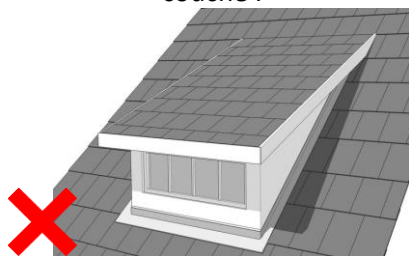
4.2.2.5 Les lucarnes

Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.
-

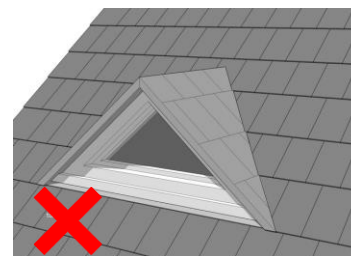
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :

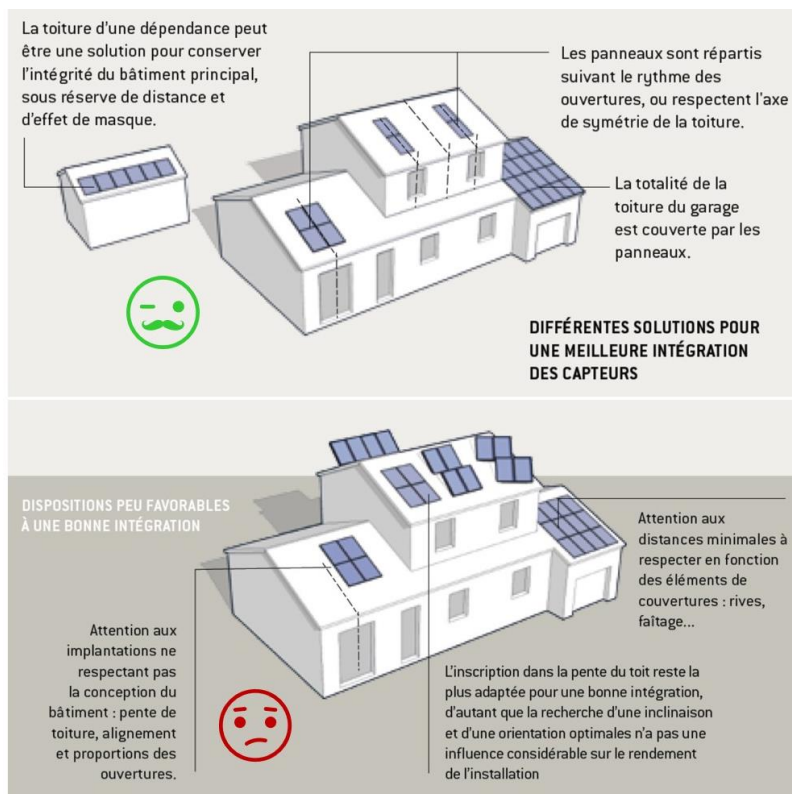


Houteaux :



4.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).



4.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

■ Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

4.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 5. La zone naturelle

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Au sein de la zone N ont été délimités à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur naturel à vocation d'habitat = Nh
- Secteur naturel à vocation de loisirs = Nl
- Secteur naturel à vocation d'équipements = Nq
- Secteur naturel à vocation d'hébergement et de structures sociales = Ns
- Secteur naturel à vocation touristique = Nt

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, parc photovoltaïque, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur Nh,

En secteur Nh sont également autorisées les nouvelles habitations principales.

■ En secteur Ns

En secteur Ns sont également autorisées les constructions liées aux sous-destinations « Hébergement » « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

■ En secteur Nq

En secteur Nq sont également autorisées les constructions liées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

■ En secteur Nt

En secteur Nt, sont également autorisées les constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux hébergements hôteliers et touristiques.

■ En secteur Nl

En secteur Nl, sont également autorisées les constructions liées à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements sportifs et aux hébergements hôteliers et touristiques.

5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les carrières et extractions de matériaux.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Emprise au sol

■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 40 m² d'emprise au sol excepté pour les constructions de 40m² ou moins ;
- Soit 40% de l'emprise initiale de la construction principale dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

■ Dans le secteur Nh

Pour les habitations, l'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 250m² par unité foncière.

■ Dans le secteur Ns

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 500 m² par unité foncière.

■ Dans le secteur Nt

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 1 000 m².

■ Dans le secteur Nq

L'emprise au sol des nouveaux bâtiments à la date d'approbation de la révision générale du PLU de la révision générale est limitée à 500 m².

■ Dans le secteur NI

L'emprise au sol des nouveaux bâtiments à la date d'approbation de la révision générale du PLU de la révision générale est limitée à 400 m².

5.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ;
- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ou est celle de la construction principale ;
- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

■ Dans les secteurs Nq et Ni

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

■ Dans les secteurs Ns et Nt

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ Dans le secteur Nh,

Dans le secteur Nh, les constructions principales doivent être implantées dans une bande principale de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement.

■ Dispositions particulières :

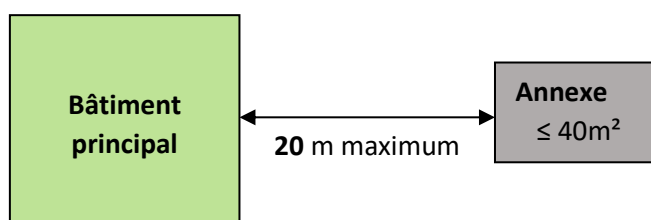
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas où la forme de la propriété l'exige et/ou l'intégration à l'environnement l'explique.



5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

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

5.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
 - Les appareillages de type opus incertum,
 - Les parements en pierre de taille éclatée,
 - Les enduits à relief trop accusé.
- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec son environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants

5.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé, ...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Sont interdits :

- Le blanc pur (se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

5.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être supérieure ou égale à 40°.

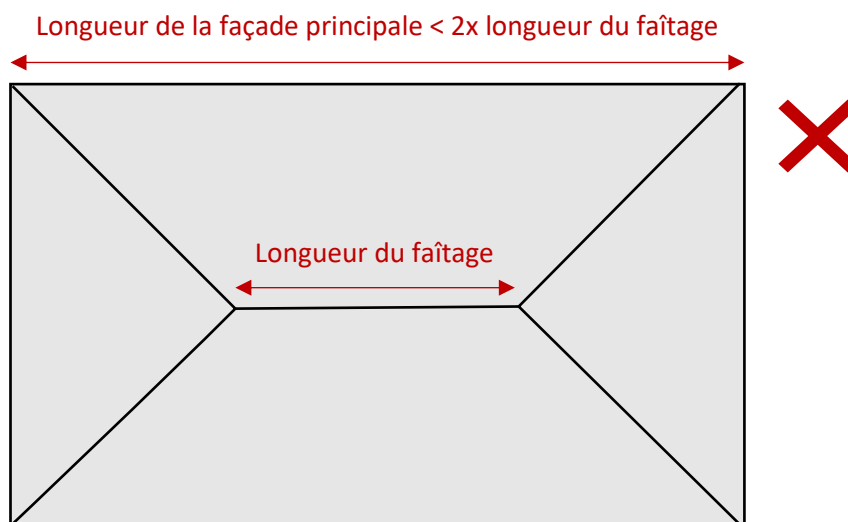
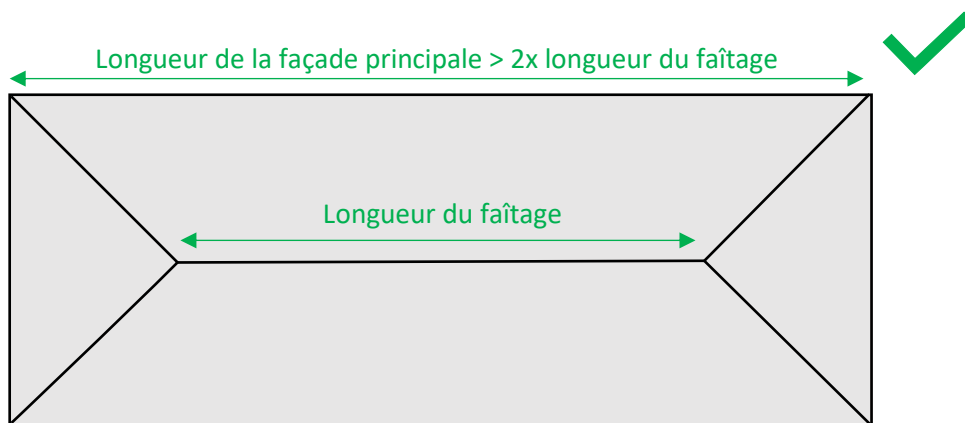
Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m²

La pose losangée est interdite.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à un mur existant.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m², les abris de jardin et les bâtiments d'activités :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Sont également admis pour les abris de jardins les couvertures en bois ou en bruyères

5.2.2.5 Les lucarnes

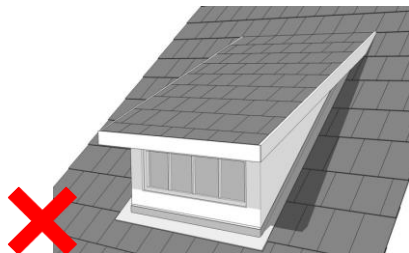
Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une

couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

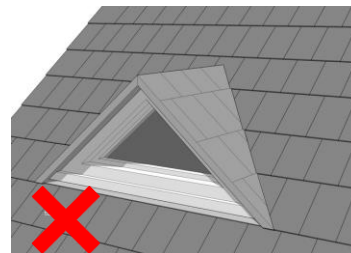
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :

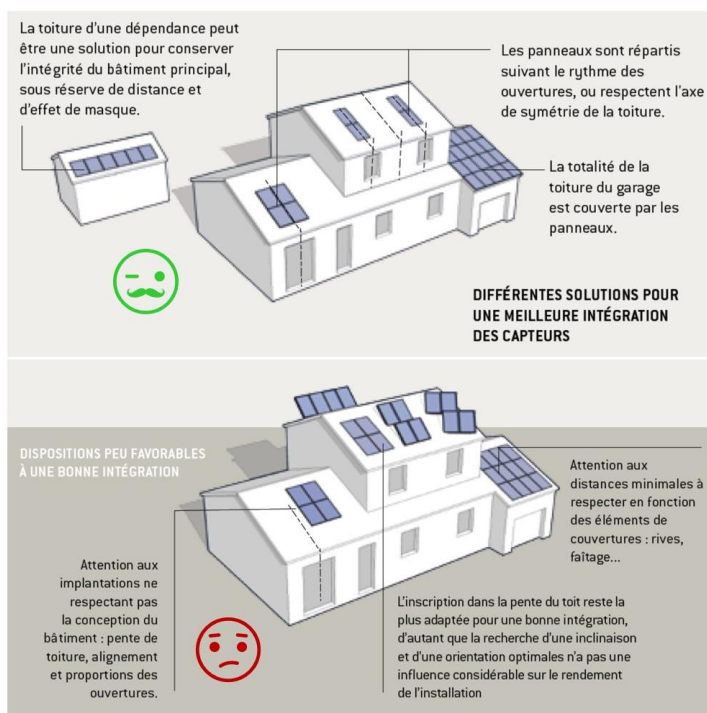


Houteaux :



5.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).



5.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

■ Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

5.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

5.2.2.9 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.


Chapitre 6. Annexes

6.1 Liste des essences recommandées pour la plantation des haies

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Statut d'indigénat | Fréquence régionale |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre L., 1753</i> | Erable champêtre, Acérais | Indigène | TC |
| <i>Cornus sanguinea L., 1753</i> | Cornouiller sanguin | Indigène | TC |
| <i>Corylus avellana L., 1753</i> | Noisetier, Avelinier | Indigène | TC |
| <i>Crataegus monogyna Jacq., 1775</i> | Aubépine à un style | Indigène | TC |
| <i>Euonymus europaeus L., 1753</i> | Bonnet-d'évêque | Indigène | TC |
| <i>Ilex aquifolium L., 1753</i> | Houx | Indigène | TC |
| <i>Ligustrum vulgare L., 1753</i> | Troène, Raisin de chien | Indigène | TC |
| <i>Lonicera periclymenum L., 1753</i> | Chèvrefeuille des bois | Indigène | TC |
| <i>Prunus avium (L.) L., 1755</i> | Prunier merisier, Cerisier | Indigène | TC |
| <i>Quercus robur L., 1753</i> | Chêne pédonculé | Indigène | TC |
| <i>Sambucus nigra L., 1753</i> | Sureau noir | Indigène | TC |
| <i>Ulmus minor Mill., 1768</i> | Petit orme, Orme cilié | Indigène | TC |
| <i>Viburnum opulus L., 1753</i> | Viorne obier, | Indigène | C |


6.2 Liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme


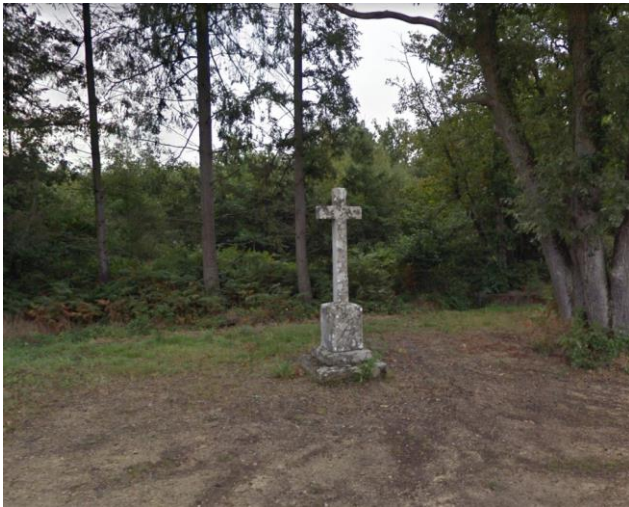
Arbres :

| Eléments protégés - Localisation | Photographie |
|----------------------------------|--|
| Ginkgo Biloba – Groupe scolaire |  |

| | |
|----------------------------------|---|
| <p>Résineux – rue Serpentine</p> |  |
| <p>Cèdres – Square Rejaudry</p> |  |

Autres éléments :

| Numéro | Patrimoine protégé |
|--------|---|
| 1 | Passerelle |
| 2 | Ancien fief de la Roberdière |
| 3 | Ancien séchoir à tuiles de la Bicoque |
| 4 | Bâtiments de Brasserac |
| 5 | <p>Bâtiments la Trigalière</p>  |
| 5 | Bâtiments la Trigalière |
| 5 | Bâtiments la Trigalière |
| 5 | Bâtiments la Trigalière |

| | |
|----|--|
| 6 | Chapelle |
| 7 | Chaumine |
| 8 | Chaumine |
| 9 | Chaumine |
| 10 | Chaumine |
| 11 | Chaumine |
| 12 | Chaumine |
| 13 | Chaumine |
| 14 | Croix Cherpeau |
| 15 | <p>Croix de l'Harteloire</p>  |
| 16 | <p>Croix Zizi</p>  |
| 17 | Ensemble bâti de l'Angevinière |
| 18 | Ensemble bâti de l'Harteloire |
| 19 | Etang de Bréneau |
| 20 | Etang de la Cesseraie |
| 21 | Etang de Radoire |
| 22 | Etang des Roucheray |
| 23 | Etang du Grand Givry |
| 24 | Fuie |
| 25 | Loge de vigne |
| 26 | Maison (ancien fief) |
| 27 | Maison 16ème siècle |

6.3 Exemple de demande anticipée de prescription archéologique



Direction régionale des affaires culturelles du Centre – Val de Loire
Service régional de l'archéologie

Demande anticipée de prescription archéologique

Afin de leur permettre de mieux maîtriser les délais liés aux contraintes archéologiques, l'article L.522-4 du code du patrimoine prévoit la possibilité pour les aménageurs de saisir le préfet de région d'une demande anticipée de prescription archéologique. Celle-ci doit intervenir avant le dépôt de la demande d'autorisation administrative requise pour la réalisation du projet.

La demande anticipée de prescription archéologique s'inscrit dans une procédure en deux étapes :

- une demande d'examen préalable du projet afin de savoir s'il est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R.523-12 du code du patrimoine),
- une demande anticipée de prescription archéologique (article R.523-14 du code du patrimoine).

En application de l'article R.523-12 du code du patrimoine, un dossier complet doit être adressé au préfet de la région Centre – Val de Loire (Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, 6 rue de la Manufacture, 45043 Orléans cedex). Celui-ci doit comporter les éléments suivants :

Nom de la commune

Localisation

Intitulé du projet d'aménagement

Plan de localisation (IGN 1/25000)

Plan parcellaire comportant les références cadastrales (extrait cadastral) et figurant l'emprise du projet (si possible, pour les grands aménagements, fichier numérique de préférence au format shape ou DXF (version 2010/2013), projection Lambert 93).

État parcellaire, contenances et superficie totale des terrains sur lesquels porte le projet

Notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux

À compter de la réception de la demande d'examen préalable du projet, le préfet dispose d'un délai de deux mois pour informer le demandeur si son projet présenté donnera lieu ou non à une prescription archéologique. En cas de réponse positive du préfet de région, l'aménageur est en droit de solliciter la prescription de diagnostic.

À compter de la réception de la demande anticipée de prescription archéologique, le préfet dispose d'un délai de 1 mois (délai porté à deux mois lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux projetés sont soumis à étude d'impact) pour prescrire un diagnostic archéologique.

En application de l'article L.522-4 du code du patrimoine, l'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic archéologique pour un aménagement sur un terrain d'une surface égale ou supérieure à 3 000 m², est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2. La demande anticipée de prescription archéologique constitue un système partiellement dérogatoire aux règles de prescription et de liquidation de la redevance. En effet, cette demande constitue en elle-même un fait générateur de redevance et ce, quelle que soit la nature de l'aménagement projeté. En conséquence, aucune exonération n'est possible. La redevance d'archéologie préventive est calculée sur la base d'un taux indexé sur l'indice du coût de la construction (0,64 € par mètre carré, taux fixé par arrêté du 21 décembre 2022 pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023).

Enfin, la demande anticipée de prescription archéologique doit faire l'objet d'un courrier dûment daté et signé par le demandeur.

Janvier 2023