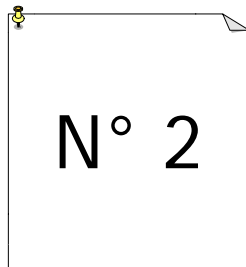


COMMUNE DE CHÂTEAU-LA-VALLIÈRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

(approuvé le 25 juillet 2005)

Modification n°1



---

## RÈGLEMENT

---

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

en date du

approuvant la modification n° 1 du  
PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL  
Téléphone : 02 47 95 57 06  
Télécopie : 02 47 95 57 16  
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

## **REGLEMENT P.L.U.**

### **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHATEAU-LA-VALLIERE.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols,

et notamment celles du Code de l'Urbanisme (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Minier, du Code Général des Impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**ARTICLE R. 111-2.**

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

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

**ARTICLE R. 111-5.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

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

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Zones urbaines**, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

**UA** : zone à vocation mixte correspondant au centre-bourg caractérisé par la présence d'un bâti ancien et d'une forme urbaine assez figée.

**UB** : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines développées sous forme de lotissements ou en diffus,

☞ *secteur UBB où des dispositions plus restrictives sont édictées pour l'aspect extérieur des constructions,*

☞ *secteur UBd où des dispositions particulières sont édictées en terme d'accès,*

☞ *sous-secteur UBda où les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

**UC** : zone destinée à l'accueil d'activités tertiaires (commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, services ...).

**UE** : zone réservée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation scolaire, sportive, culturelle ou de loisirs,

☞ *secteur UEa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

**UY** : zone destinée à l'accueil d'activités.

☞ *secteur UYd au sein duquel des dispositions particulières sont édictées en terme d'accès.*

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

On distinguera :

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U. car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
  - ☞ *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat,*
  - ☞ *secteur 2AUc à vocation d'activités tertiaires.*
- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
  - ☞ *secteur 1AUb à vocation dominante d'habitat,*
  - ☞ *secteur 1AUc à vocation d'activités tertiaires,*
  - ☞ *secteur 1AUc à vocation d'activités artisanales et industrielles.*

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- ☞ *secteur Nl correspondant aux espaces à vocation de détente et de loisirs,*
- ☞ *sous-secteur Nle où seules sont autorisées les installations sportives compatibles avec dispositions règlementaires édictées pour la protection du captage d'eau potable,*
- ☞ *secteur Nh au sein duquel quelques constructions supplémentaires à usage d'habitation peuvent être autorisées.*

#### ARTICLE 4 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

#### ARTICLE 5 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE L. 123-9 du Code de l'Urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.*

*Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'apport amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé sur un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan local d'urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

**ARTICLES R. 123-32 du Code de l'Urbanisme** – Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols

...

... La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L. 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L. 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L. 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de [se] faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L. 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

**ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

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

**ARTICLE L. 130-1** du Code de l'Urbanisme – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;* (...)
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

**ARTICLE L. 130-2** du Code de l'Urbanisme – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 24
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 30
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 35



## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *Caractère de la zone UA*

#### **Identification :**

*La zone UA correspond au centre-bourg ancien* caractérisé par des formes strictes d'implantation, une densité bâtie ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

*Cette zone est également caractérisée par une grande mixité des fonctions* : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

*Cette zone est dotée des équipements publics* (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) *nécessaire à son urbanisation.*

#### **Destination :**

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatible avec celui-ci.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) avec une attention toute particulière portée aux clôtures sur les voies et aux matériaux de couverture.

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

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

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

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- **ne sont admis dans l'ensemble de la zone UA que :**
  - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
  - Les lotissements.
  - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
  - Les constructions à usage d'activité artisanale.
  - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement.
  - Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
  - Les dépôts de véhicules (épaves) à condition qu'ils soient directement liés à une activité de garage existante ou autorisée dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 5 véhicules.
  - Les changements de destination pour une vocation autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UA 3            ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

En outre :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4**                    **DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

*Dans l'ensemble de la zone UA*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut, pour être autorisé, être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Réseaux divers :**

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

## **ARTICLE UA 5**                    **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

### **Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

### **Exceptions :**

*Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :*

- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions en bon état déjà édifiées en retrait de l'alignement, elle peut s'aligner sur les constructions voisines existantes ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre d'une réfection, transformation et extension de construction existante implantée en retrait de l'alignement ;
- s'il existe soit à l'alignement de la voie un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale d'1,50 mètre, soit un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en retrait, créant un écran bâti ;

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), en raison de contraintes techniques.

**ARTICLE UA 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

**Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul minimal de 3 m. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture (mur plein ou mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie), bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

**Au-delà de cette bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 2 mètres.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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

**ARTICLE UA 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée entre l'égout de toiture et le point le plus bas du terrain initial au droit de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**Expression de la règle :**

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles, à l'exception des annexes à la construction principale (abri de jardin, garage, atelier) pour lesquelles la hauteur est limitée à 3.5 mètres.

**Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure 7 mètres, la hauteur autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements publics, une hauteur supérieure à 7 mètres pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.

**ARTICLE UA 11      ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

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

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

**La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.**

**Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Adaptation au sol.**

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

**3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les ouvertures réalisées sur les façades visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc est interdit),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Les combles à la Mansard sont également autorisés.

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°, sauf les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale.

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

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites pour les couvertures en petites tuiles plates.

En outre, sont également autorisées :

- les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau,
- les bacs aciers teinte ardoise pour les bâtiments d'activité existants à la date d'approbation du P.L.U.,
- les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise pour les annexes non accolées à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

#### **7. Vérandas.**

Les vérandas sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles depuis la voie publique.

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

#### **8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,50 m,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble devant au minimum faire 1,50 m,

La hauteur du mur ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas du prolongement d'un mur existant dont la hauteur dépasse 2 mètres.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 m.

## **ARTICLE UA 12            STATIONNEMENT**

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage d'habitation :  
1 place par logement.
2. Constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à cette activité.
3. Construction à usage artisanal :  
1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..  
*Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.*
4. Construction à usage de commerce :  
1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
5. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :  
Hôtel : 1 place de stationnement par chambres d'hôtel.  
Restaurant : 2 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.  
*Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les 2 normes.*

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations en versant, avec l'accord du Conseil Municipal, une participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UA 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *Caractère de la zone UB*

#### **Identification :**

*La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.*

*Cette zone, bien que l'habitat y est très dominant, est caractérisée par une certaine mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.*

*Cette zone comporte à l'entrée ouest de l'agglomération (l'Arche, la Maison Rouge) des terrains bordés par la RD 766 et la RD 959, voies classées à grande circulation. Un secteur particulier est ainsi créé (UBd) pour définir des dispositions particulières en matière de desserte des terrains.*

*Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur de l'Arche non desservi par le réseau collectif d'assainissement et pour lequel le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif. Dès lors un sous-secteur UBda est créé pour l'Arche.*

*Un secteur spécifique est également défini au niveau de la Petite Suisse (UBb) afin d'intégrer des dispositions plus restrictives concernant l'aspect extérieur des constructions du fait de la proximité immédiate du centre-bourg ancien, et de limiter les occupations du sol possibles.*

#### **Destination :**

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci. Le secteur UBb est cependant réservé aux constructions à usage d'habitation.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Ces espaces composent un ensemble aggloméré assez disparate ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

*Dans le secteur UBd et le sous-secteur UBda, la création d'accès automobile est interdite sur la RD 766 et la RD 959 tant que ces voies conservent, sur ces portions, leur statut de voie à grande circulation.*

*Pour le sous-secteur UBda, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

*Dans le secteur UBb, les dispositions de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions s'apparentent à celles de la zone UA.*

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

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

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

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, notamment les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- **ne sont admis dans le secteur UBb que :**
  - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
- **ne sont admis dans le reste de la zone UB que :**
  - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
  - Les lotissements.
  - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
  - Les constructions à usage d'activité artisanale.
  - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement.
  - Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
  - Les dépôts de véhicules (épaves) à condition qu'ils soient directement liés à une activité de garage existante ou autorisée dans la zone et qu'ils n'excèdent pas 5 véhicules.
  - Les changements de destination pour une vocation autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UB 3            ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

En outre :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

***Dans le secteur UBd et le sous-secteur UBda***, pour des raisons de sécurité, la création d'accès automobile sur la RD 766 et la RD 959 est interdite tant que la déviation de l'agglomération n'est pas mise en service.

### **ARTICLE UB 4            DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

***Dans le sous-secteur UBda***, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

***Dans le reste de la zone UB***, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut, pour être autorisé, être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3 - Réseaux divers :**

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

## **ARTICLE UB 5**                    **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Dans le sous-secteur UBda, ainsi que pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :*  
Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :*  
Cet article n'est pas réglementé.

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

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer. Toutefois, lorsqu'elles doivent s'insérer dans un ensemble de constructions en bon état déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, les constructions nouvelles peuvent être autorisées à s'aligner sur les constructions voisines existantes.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement d'une voie de desserte.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, le retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ne concerne que la voie sur laquelle est tournée la façade principale, le retrait étant abaissé à 2 mètres de l'alignement des autres voies.

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

## **ARTICLE UB 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 2 mètres.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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

**ARTICLE UB 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée entre l'égout de toiture et le point le plus bas du terrain initial au droit de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**Expression de la règle :**

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles, à l'exception des annexes à la construction principale (abri de jardin, garage, atelier) pour lesquelles la hauteur est limitée à 3.5 mètres.

**Exceptions :**

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

Pour les équipements publics, une hauteur supérieure à 6 mètres pourra être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.

**ARTICLE UB 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

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

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

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

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

**3. Façades.**

*Dans le secteur UBb, les dispositions suivantes doivent être respectées :*

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les ouvertures réalisées sur les façades visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc est interdit),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

***Dans le reste de la zone UB, les dispositions suivantes doivent être respectées :***

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels).

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités, d'équipements ou d'abri de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Les combles à la Mansard sont également autorisés.

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°, sauf les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale.

***Dans le secteur UBb, pour la couverture, seules sont autorisées, pour toutes les constructions les matériaux suivants :***

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites pour les couvertures en petites tuiles plates.

En outre, sont également autorisés, les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise pour les annexes non accolées à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

***Dans le reste de la zone UB, pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :***

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements, les abris de jardin d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et les annexes à l'habitation d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>, des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Cependant, pour les annexes accolées, la même qualité de couverture doit être mise en œuvre que pour l'habitation.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

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

### **6. Vérandas.**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édiflée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 m pour un grillage et à 2 m pour un mur-bahut ou un mur plein.

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édiflée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 m.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

## **ARTICLE UB 12            STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

#### **1. Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

*Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.*

2. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :  
1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
3. Construction à usage industriel ou artisanal :  
1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
4. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :  
Hôtel : 9 places de stationnement pour 10 chambres d'hôtel.  
Restaurant : 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
5. Etablissements hospitaliers et cliniques :  
5 places de stationnement pour 10 lits.
6. Etablissements d'enseignement :  
Etablissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe ;  
Etablissement du second degré : 2 places de stationnement par classe et  
une aire abritée pour les deux-roues ;
7. Pour les salles de spectacles, de loisirs, de réunions :  
1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

**Exception :**

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (articles R.332.17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (plantations à réaliser) doivent être respectées.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

Les deux chênes identifiés au Règlement – Document graphique 4.b au niveau de la Petite Suisse participent de la qualité de cet espace, l'objectif est de les conserver.

L'abattage de ces arbres ne pourra être autorisé que pour des raisons sanitaires.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

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

Non réglementé.



## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### *Caractère de la zone UC*

**Identification :**

*La zone UC* correspond au pôle d'activités tertiaires des Enseignes situé à l'entrée est de l'agglomération.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

**Destination :**

La zone UC est destinée à l'ensemble des activités tertiaires : commerces, hôtellerie-restauration, services, bureaux.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions édictées visent à permettre l'évolution des activités déjà implantées tout en tenant compte des enjeux liés à leur localisation en entrée d'agglomération (accessibilité, volumétrie, implantation, aspect extérieur).

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

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

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

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
- **ne sont admises dans la zone UC que :**
  - Les constructions à usage d'activités tertiaires (commerces, hôtellerie-restauration, bureaux, services, ...) et les bâtiments annexes qui leur sont liés.
  - Les ateliers de production directement liés à un bâtiment commercial implanté dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
  - Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
  - Les changements de destination pour une vocation autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UC 3                    ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

En outre :

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Pour des raisons de sécurité, la création de nouvel accès automobile sur l'avenue du Général De Gaulle est interdite.

## **ARTICLE UC 4**            **DESERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Réseaux divers :**

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

## **ARTICLE UC 5**            **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

***Pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

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

***Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Cet article n'est pas réglementé.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de l'avenue du Général De Gaulle ; cette disposition ne s'applique pas aux parkings et aux stations services.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE UC 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UC 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UC 9**                    **EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

**Expression de la règle :**

La surface d'occupation au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE UC 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus bas du terrain initial au droit de la construction au point le plus haut du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

## **ARTICLE UC 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

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

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

### **2. Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte foncée rappelant la coloration des matériaux traditionnels de couverture (l'ardoise et la tuile) et présenter un aspect mat.

### **3. Façades.**

Toutes les façades doivent être conçues pour présenter une unité d'aspect en traitant avec le même soin la façade principale et les autres façades.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

La teinte des enduits doit être semblable à celle des enduits traditionnels à la chaux.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige). Cependant, les teintes correspondant à l'identité visuelle de l'entreprise sont autorisées.

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

### **4. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des piquets métalliques. La teinte de l'ensemble doit être le vert foncé, le noir ou le blanc.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toute clôture édiflée en limite avec une emprise publique doit être doublée d'un traitement paysager (arbustes buissonnants, haie basse composée d'essences à caractère champêtre ou floral) afin d'amortir l'impact visuel de la clôture.

## **ARTICLE UC 12      STATIONNEMENT**

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :  
1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
2. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :  
Hôtel : 9 places de stationnement pour 10 chambres d'hôtel.  
Restaurant : 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **ARTICLE UC 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).

Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent être masquées par un écran végétal ou par un bardage prolongeant un bâtiment existant.

Les haies destinées à doubler les clôtures doivent être composées à dominante d'essences champêtres ou florales (les haies de conifères, exemple thuyas, sont interdites).

Un traitement paysager en façade sur l'avenue du Général De Gaulle (ex : espace enherbé avec plantations d'arbres d'alignement) doit être réalisé sur une profondeur minimale de 5 mètres.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UC 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *Caractère de la zone UE*

#### **Identification :**

*La zone UE* correspond à l'ensemble d'équipements publics (groupe scolaire, collège, gymnase, cimetière, ...) localisés en rive sud de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue du Dessus des Vallées.

Cette zone est partiellement desservie par le réseau collectif d'assainissement ; un secteur UEa, pour lequel le zonage d'assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif, est créé pour les terrains donnant sur la rue du Dessus des Vallées.

#### **Destination :**

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs au sein de laquelle est permise l'évolution des habitations existantes.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Préserver des espaces à vocation d'équipements au cœur de l'agglomération afin de répondre aux besoins inhérents au statut de chef-lieu de canton.

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

### **ARTICLE UE 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve** de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- **ne sont admis dans l'ensemble de la zone UE que :**
  - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs (école, gymnase, terrain de sport, salle des fêtes, cimetière, ...).
  - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
  - L'extension des habitations existantes n'ayant pas de lien avec un équipement implanté dans la zone, et la construction d'annexes.
  - Les changements de destination de bâtiments existants pour une vocation autorisée dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UE 3            ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.



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

#### **ARTICLE UE 4**                    **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

##### **2 - Assainissement :**

###### *Eaux usées :*

*Dans l'ensemble de la zone*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

###### *Eaux pluviales :*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UE 5**                    **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies ou à l'alignement de celles-ci.

##### **Exception :**

Ce retrait de 5 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

#### **ARTICLE UE 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### **Exception :**

Ce retrait de 5 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions.

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

**ARTICLE UE 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UE 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE UE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE UE 12**                    **STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

**ARTICLE UE 13**                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

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

**2 - Espaces Boisés Classés :**

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

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

Les masses boisées identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'un parking, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UE 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### *Caractère de la zone UY*

#### **Identification :**

*La zone UY* correspond à la zone artisanale de Monplaisir située à l'entrée ouest de l'agglomération, ainsi qu'au pôle d'activité localisé au niveau de la rue C. Poitte.

*La zone artisanale de Monplaisir* est bordée par la RD 766, voie classée à grande circulation. Un *secteur particulier* est ainsi créé (*UYd*) pour définir des dispositions particulières en matière de desserte des terrains. Par ailleurs ce secteur n'est pas encore desservi par le réseau collectif d'assainissement, mais le Zonage d'Assainissement prévoit qu'il le soit.

#### **Destination :**

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux ..., ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

*Dans l'ensemble de la zone UY* les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles déjà en place.

*Dans le secteur UYd*, la création d'accès automobile est interdite sur la RD 766, les constructions devant être desservies à partir de la contre-allée existante.

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

### **ARTICLE UY 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- *Sous réserve*, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains, et de ne générer que des nuisances compatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- *ne sont admises dans l'ensemble de la zone UY que :*
  - Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'entrepôts et d'équipements (ex. : services techniques, etc.).
  - Les changements destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
  - Les lotissements d'activités.
  - Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
  - L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes.
  - Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UY 3                    ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre :

*Dans le secteur UYd*, pour des raisons de sécurité, la création d'accès automobile sur la RD 766 est interdite ; les constructions doivent être desservies à partir de la contre-allée existante.

#### **ARTICLE UY 4            DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

##### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

*Dans l'ensemble de la zone*, conformément au Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités artisanales ou industrielles) peut, pour être autorisée, être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

##### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE UY 5            CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :*

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

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :*

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UY 6            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

*Dans le secteur UYd*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la RD 766 et de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

*Dans le reste de la zone UY*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de l'avenue du Général De Gaulle et de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul de 5 mètres définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées dans les marges de recul précitées.

**ARTICLE UY 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Par rapport aux limites séparatives constituant une limite séparative avec une zone UB :**

Le recul minimal à observer pour un bâtiment à usage d'activité est de 10 mètres.

Ce recul de 10 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**Par rapport aux autres limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE UY 9**                    **EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

**Expression de la règle :**

La surface d'occupation au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE UY 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus bas du terrain initial au droit de la construction au point le plus haut du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Un dépassement de hauteur peut être admis, à titre exceptionnel, lorsqu'il est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

**ARTICLE UY 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

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

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

**2. Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte foncée rappelant la coloration des matériaux traditionnels de couverture (l'ardoise et la tuile) et présenter un aspect mat.

**3. Façades.**

Toutes les façades doivent être conçues pour présenter une unité d'aspect en traitant avec le même soin la façade principale et les autres façades.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

La teinte des enduits doit être semblable à celle des enduits traditionnels à la chaux.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige). Cependant, les teintes correspondant à l'identité visuelle de l'entreprise sont autorisées.

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

**4. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des piquets métalliques. La teinte de l'ensemble doit être le vert foncé, le noir ou le blanc.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toute clôture édiflée en limite avec une emprise publique doit être doublée d'un traitement paysager (arbustes buissonnants, haie basse composée d'essences à caractère champêtre ou floral) afin d'amortir l'impact visuel de la clôture.

**ARTICLE UY 12**      **STATIONNEMENT**

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :  
1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
2. Construction à usage industriel ou artisanal :  
1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

**ARTICLE UY 13**      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.).



Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent être masquées par un écran végétal ou par un bardage prolongeant un bâtiment existant.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UY 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 3  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 42
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 52

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

### *Caractère de la zone IAU*

#### **Identification :**

*La zone IAU est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

Cette zone comporte *1 secteur à vocation d'habitat (IAUb)* comprenant 3 sites : la Pentière, la Charentonnière et le Local.

Cette zone comporte *1 secteur à vocation d'activités tertiaires (IAUc)* comprenant 1 site : les Enseignes.

Cette zone comporte *1 secteur destiné à l'accueil prioritairement de PMI-PME (IAUy)* comprenant 1 site : la Riderie (Monplaisir).

#### **Destination :**

*Dans le secteur IAUb* sont autorisés les constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres types d'occupations du sol compatibles avec cet usage et permettant de créer une certaine mixité fonctionnelle (équipements, activités de professions libérales).

*Dans le secteur IAUc* sont autorisées les constructions liées à des activités tertiaires.

*Dans le secteur IAUy* sont autorisées les constructions liées à des activités artisanales et industrielles, ainsi que les services en lien avec ces entreprises (hôtel, restaurant, crèche d'entreprise...).

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

*L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.*

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

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

### **ARTICLE 1AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.**

### **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, notamment les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- ***Sont en outre admises sous réserve :***
  - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
  - ***dans le secteur 1AUb***, que l'opération projetée intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération, un nombre minimum de 10 logements.
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
    - de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) en matière de traitement paysager des franges du site,
    - de respecter les principes de liaisons routières et piétonnes avec les quartiers existants ou futurs tels qu'ils figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

#### ***Dans le secteur 1AUb que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage d'activités de professions libérales (professions médicales, notaire, vétérinaire, etc.).
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

#### ***Dans le secteur 1AUc que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (commerces, bureaux, services, ...) et les bâtiments annexes qui leur sont liés.
- Les ateliers de production directement liés à un bâtiment commercial implanté dans la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve d'être liées à une activité urbaine ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- Les changements de destination pour une vocation autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

***Dans le secteur IAUy que les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'entrepôts et d'équipements (ex. : crèche d'entreprise).
- Les constructions et installations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un bâtiment à usage d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 1AU 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

En outre :

***Dans le secteur IAUb « la Pentière »***, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), la création d'accès automobile sur l'avenue du Général De Gaulle est interdite ; les parcelles doivent être desservies à partir d'un réseau de voies interne au site.

***Dans le secteur IAUy***, pour des raisons de sécurité, un seul accès à la RD 766 est autorisé, à hauteur du giratoire permettant le raccordement de la déviation à la RD 766.

Par conséquent, aucun accès privé des entreprises ne sera accepté directement sur la RD 766. Un seul accès véhicule sera autorisé par lot cessible, la largeur de cet accès devant être de 10 mètres au minimum.

En outre, une liaison douce au moins devra relier la voie de desserte de la zone d'activités au chemin rural de la Hunaudière à Monplaisir en direction du centre bourg.

***Dans l'ensemble de la zone IAU :***

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Les principes de liaisons piétonnes et cyclos à créer qui figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectées.

***Dans l'ensemble de la zone IAU :***

- les voies principales doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres afin de permettre la sécurisation des cheminements piétons et cyclos, ainsi que la réalisation d'un traitement paysager ; cette emprise minimale est portée à 12 mètres lorsqu'il est prévu un stationnement linéaire ;
- les voies secondaires doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres ; cette emprise minimale est portée à 10 mètres lorsqu'il est prévu un stationnement linéaire ;
- les voies tertiaires doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

*Le statut des voies à créer est défini aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).*

**ARTICLE 1AU 4**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Alimentation en eau potable :**

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

**2 - Assainissement :**

*Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités artisanales ou industrielles) peut, pour être autorisée, être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

**ARTICLE 1AU 5**

**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***Dans le secteur IAUb***

**Expression de la règle :**

Par rapport à l'avenue du Général De Gaulle, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres de l'axe.

Par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées dans la marge de recul de 5 mètres définie ci-avant.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, bassins de rétention, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

**Dans le secteur IAUc**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées dans la marge de recul précitée.

**Dans le secteur IAUy**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la RD 766 classée voie à grande circulation et de 10 mètres de l'emprise publique depuis laquelle s'implante l'accès à la parcelle.

En outre, pour les bâtiments réalisés au premier plan par rapport à la RD 766, toute ou partie de la façade principale (50% au moins) doit être implantée sur une ligne imaginaire distante de 30 mètres de l'axe de la route départementale.

Les aires de stockages et de stationnement sont interdites dans les marges de recul définies ci-avant et ne doivent en aucun cas être visibles depuis la RD 766 ; elles doivent être implantées à l'arrière des bâtiments ou à hauteur de ces derniers mais masquées par un écran végétal ou minéral.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées dans la marge de recul précitée.

**ARTICLE 1AU 7**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans le secteur IAUb**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 2 mètres.

**Exceptions :**

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

**Dans le secteur 1AUc**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**Dans le secteur 1AUy**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE 1AU 8**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur 1AUb**, cet article n'est pas réglementé.

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUy**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE 1AU 9**

**EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur 1AUb**, cet article n'est pas réglementé.

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUy**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

**Expression de la règle :**

La surface d'occupation au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

**ARTICLE 1AU 10**

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Cette hauteur est à prendre du côté du bâtiment le plus proche de la desserte du terrain depuis la voie publique d'accès, à l'exception des bâtiments construits le long de la RD 766 au sein du secteur 1AUy, où la hauteur maximale de construction sera prise sur la zone d'implantation obligatoire du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.



**Expression de la règle :**

*Dans le secteur IAUb*, pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

*Dans le secteur IAUc*, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

*Dans le secteur IAUy*, la hauteur totale des constructions mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations ponctuelles qui, du fait de leurs fonctions techniques, présentent une hauteur importante : silos, engins de levage, ascenseurs, ateliers nécessitant une élévation de structure.

**ARTICLE 1AU 11**

**ASPECT EXTERIEUR**

**A. Dans l'ensemble du secteur IAUb**

**1. Généralités.**

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

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

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

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

**3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels).

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'abri de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

**4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Les combles à la Mansard sont également autorisés.

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,

- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.
- Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

***Dans le secteur IAUb « la Pentière », pour la couverture, seules sont autorisées, pour toutes les constructions les matériaux suivants :***

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les abris de jardin d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et les annexes à l'habitation d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>, des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Cependant, pour les annexes accolées, la même qualité de couverture doit être mise en œuvre que pour l'habitation.

***Dans le reste du secteur IAUb, pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :***

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les abris de jardin d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et les annexes à l'habitation d'une emprise n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>, des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Cependant, pour les annexes accolées, la même qualité de couverture doit être mise en œuvre que pour l'habitation.

## **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

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

## **6. Vérandas.**

Seuls sont autorisés en matériau de remplissage pour la couverture de la véranda : le verre, les matériaux translucides ou le même matériau que celui recouvrant la construction principale.

## **7. Les clôtures.**

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

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

Si une clôture est réalisée sur une limite séparative correspondant à une limite avec la zone N, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie.

## **B. Dans l'ensemble du secteur IAUc**

***Pour toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UC.***

## **C. Dans l'ensemble du secteur IAUy**

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

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

L'architecture des bâtiments devra être simple et soignée, d'expression contemporaine, avec une volonté d'intégration et

de discrétion. Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve d'une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...) ou de la composition architecturale de la construction.

#### Volumes

Afin d'éviter des grands volumes monotones, les bâtiments importants feront l'objet de « coupures », par exemple des variations de formes architecturales et/ou matériaux de différents aspects. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

#### Toitures

Les toitures classiques à deux ou quatre pans sont interdites ; elles devront être les plus discrètes possibles. Les toitures apparentes doivent être de teinte gris foncé ou gris ardoise.

#### Façades

Les tonalités des façades seront choisies dans une gamme facilitant l'intégration dans l'environnement végétal.

Les façades doivent être traitées principalement en bardage métallique pré laqué, dans des tonalités foncées proches des tons de RAL définis ci-après : gris (7000 à 7004 - 7030 - 7032 à 7034 - 7036 à 7046), vert pâle (6019 - 6021) ou en bardage bois d'essences régionales vieillissant naturellement (vernie et peinture interdits) ; d'autres matériaux peuvent être admis à titre accessoire (matériaux enduits, béton), sous réserve de préserver une unité d'aspect au bâtiment.

Les tonalités claires (blanc, blanc cassé, beige clair, gris clair) sont interdites.

L'utilisation de plusieurs couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment. Les couleurs vives ne peuvent être acceptées que ponctuellement dans le traitement des menuiseries, angles, parties d'acrotères, enseignes ...

Toutes les façades dressées vers la RD 766 doivent être traitées avec soin. Elles devront par leur forme et leur composition assurer une qualité à l'ensemble de la zone.

#### Enseignes

Les enseignes seront réalisées soit sous forme de bandeaux horizontaux ou verticaux, soit de lettrages, fixés sur les façades.

La largeur ou la hauteur de l'enseigne sera limitée à 1 m et sa longueur inférieure au tiers de la façade sur laquelle elle sera positionnée. En aucun cas, elle ne dépassera en hauteur l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les bandeaux doivent respecter la teinte des façades sur lesquelles ils sont posés.

#### Clôtures

Si une clôture est réalisée, elle doit être composée de grillages et poteaux métalliques de couleur galvanisée, noire ou vert foncé. Elle sera doublée d'une haie bocagères d'essences locales en limites séparatives.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

### **ARTICLE 1AU 12**

### **STATIONNEMENT**

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

*Dans le secteur IAUb*, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

*Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.*

2. Constructions à usage d'activités libérales:

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

Par ailleurs, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

*Dans le secteur IAUC*, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

2. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :

Hôtel : 9 places de stationnement pour 10 chambres d'hôtel.

Restaurant : 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Dans le secteur IAUy*, des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet devront être réalisées sur les parcelles afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle.

Des aires de stationnement devront également être réalisées sur les espaces communs soit en bordure des voiries internes à la zone, soit sur des aires spécifiques et fonctionnelles.

**ARTICLE 1AU 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

*En outre, dans l'ensemble de la zone IAU*, les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

*En outre, dans le secteur IAUc*, les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. Elles doivent être masquées par un écran végétal ou par un bardage prolongeant un bâtiment existant.

*En outre, dans le secteur IAUy*, au sein de la marge de recul de 30 mètres entre l'axe de la RD 766 et le front urbain au sein de laquelle toute construction est interdite ainsi que les aires de stationnement et de stockage, de larges bandes boisées devront être réalisées, composées d'une trame régulière de haut sujet accompagnée d'une strate d'arbrisseau et d'arbustes de type champêtre dès lors que la végétation arbustive existante ne permet pas un accompagnement paysager suffisant ; cet espace pourra néanmoins intégrer également des aménagements liés à la gestion de l'eau (noue, bassin ...). Des bandes boisées ou haies viendront compléter l'intégration paysagère de la zone d'activités sur le reste du périmètre, lorsque la végétation existante ne suffit pas.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un minimum de 3 arbres tiges pour 2 places de stationnement de poids lourds et d'un arbre tige pour 3 places de stationnement pour véhicules légers.

Les clôtures devront être doublées de haies composées d'essences locales ornementales.

Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 766. Elles doivent être masquées par un écran végétal ou par un bardage prolongeant un bâtiment existant.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### *Caractère de la zone 2AU*

#### **Identification :**

La zone 2AU correspond aux espaces réservés à un développement à long terme de la commune dans le cas des secteurs d'habitat futur (2AUB : la Baraudière, la Fossetière, les Grimauds) ou à un développement à moyen terme pour les secteurs destinés à l'accueil d'activités (2AUC – activités tertiaires).

Dans les deux cas, cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de la vocation initiale prévue).

Dans le second cas (secteurs 2AUC ~~et 2AUY~~), la modification devra définir des principes d'aménagement permettant de justifier de la qualité du projet d'urbanisation envisagé afin de remettre en cause le principe d'inconstructibilité à moins de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation issue de la loi Barnier sur les entrées de ville.

#### **Destination :**

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de l'agglomération. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui remettraient en cause un aménagement ultérieur cohérent.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec la vocation future de la zone.

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

#### **ARTICLE 2AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU2.

#### **ARTICLE 2AU 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

##### **II. Expression de la règle :**

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

### ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

Pour l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes, les dispositions applicables sont celles de la zone UB (articles UB3, UB4, UB5, UB6, UB7, UB8, UB9, UB10, UB11, UB12 et UB13).

Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, seuls sont réglementés les articles 6 et 7 :

#### **ARTICLE 2AU 6**

#### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

#### **ARTICLE 2AU 7**

#### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone, l'article 14 n'est pas réglementé.

**TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 55

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

#### **Identification :**

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

Elle reprend les secteurs de l'Aunai et la Fossetière en frange nord de l'agglomération, le secteur de la Pierre entre l'Etang du Val Joyeux et le massif forestier, ainsi que les versants non boisés du vallon du ruisseau de Chouzé.

#### **Destination :**

*Dans la zone A*, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

**La zone A borde certaines sections de la RD 766 et de la RD 959 (voies classées à grande circulation).** Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.



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

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

#### **I. Rappels :**

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone A*, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

#### **I. Rappels :**

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

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **• Sous réserve :**

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

##### **• Ne sont admises dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues colinéaires...).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- les changements de destination de bâtiments existants **dès lors que le document graphique identifie le bâtiment à cette fin**, sous réserve :
  - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...),
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

### **ARTICLE A 4**                    **DESERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

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

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

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 5**                    **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

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

### **ARTICLE A 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à la RD 766 et à la RD 959 :

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

**Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

*Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes implantées dans ces marges de recul, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

**Exceptions :**

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

**ARTICLE A 8**                      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

**ARTICLE A 9**                      **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée entre l'égout de toiture et le point le plus bas du terrain initial au droit de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (ex. : silos), aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

### **Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles, à l'exception des annexes à la construction principale (abri de jardin, garage, atelier) pour lesquelles la hauteur est limitée à 3.5 mètres.

### **Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faitage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE A 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes doivent être respectées :**

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert). De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être teintés foncés.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et qu'ils soient d'aspect mat.

### **2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions suivantes s'appliquent :**

#### **2.1 Généralités.**

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

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

**La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.**

**Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

#### **2.2 Adaptation au sol.**

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

### **2.3 Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les ouvertures réalisées sur les façades visibles depuis l'espace public doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc est interdit),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes et les abris de jardin, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

### **2.4 Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Les combles à la Mansard sont également autorisés.

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°, sauf les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale.

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

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites pour les couvertures en petites tuiles plates.

En outre, sont également autorisées :

- les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau,
- les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise pour les annexes non accolées à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

### **2.5 Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

## **2.6 Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

## **2.7 Vérandas.**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

## **3. Pour l'ensemble des constructions :**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie,
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

## **ARTICLE A 12            STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

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

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE A 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 5  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 63

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

#### Identification :

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

Sur la commune de Château-la-Vallière, la *zone N* « *générique* » correspond : aux massifs forestiers présentant un intérêt écologique et paysager, à la vallée du ruisseau de Chouzé ainsi qu'aux ensembles bâtis hors agglomération qui n'ont plus de lien avec l'activité agricole.

Un *secteur Nh* est créé sur la partie du hameau de Vaujours au sein de laquelle des constructions nouvelles à usage d'habitation sont permises.

Un *secteur Nl* est créé pour identifier l'espace de loisirs se développant à partir du site de l'Etang du Val Joyeux.

Un *sous-secteur Nle* est créé pour identifier les terrains de sport existants à côté des équipements scolaires situés en zone non aedificandi du fait du périmètre de protection du captage d'eau potable.

#### Destination :

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

*Le secteur Nh* est destiné à permettre l'accueil de quelques habitations supplémentaires.

*Le secteur Nl* est destiné aux constructions et installations à vocation sportive, touristique et de loisirs.

*Le sous-secteur Nle* ne peut accueillir que des installations sportives, toute construction étant interdite du fait de la zone non aedificandi liée au captage.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

**Dans un souci de préservation des paysages et de l'identité du bâti rural traditionnel, les dispositions réglementaires applicables au secteur Nh et à la zone N (hors secteur Nl) sont définies de manière précises notamment en terme d'aspect extérieur des constructions.**

**La zone N borde certaines sections de la RD 766 et de la RD 959 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.**



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

**ARTICLE N 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**I. Rappels :**

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

**II. Expression de la règle :**

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

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

**I. Rappels :**

1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, notamment les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ainsi que les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

**II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

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

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

- Les aménagements à vocation de loisirs et de détente (plan d'eau, terrains de jeux, aire de pique-nique, etc.) ainsi que les constructions et installations qui leurs sont directement liées (sanitaires, buvette, local technique, etc.).
- Les constructions et installations à vocation sportive.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes à l'intérieur des terrains de camping et des terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...).
- Les changements de destination pour une utilisation ou une occupation du sol autorisée dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

**ne sont admises, dans le sous-secteur Nle, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations à vocation sportive (terrain de sport, jeux de boules ...) compatibles avec la zone non aedificandi définie dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.
- Les installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général, compatibles avec la zone

non aedificandi définie dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

**ne sont admises, dans le secteur Nh et dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte rural, chambres d'hôtes), d'activités d'artisanat d'art ou d'hôtellerie-restauration, de bâtiments existants sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
  - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions légères, de faible emprise, nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

**sont en outre admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

## **2 - Assainissement :**

### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 5                    CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Dans l'ensemble de la zone N*, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*En outre, dans le secteur Nh*, la superficie du terrain ne pourra être inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

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

Par rapport à la RD 766 et à la RD 959 :

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :

### **Expression de la règle :**

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des autres voies, soit avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies. ***En outre, dans le secteur Nh uniquement***, les dispositions relatives à l'orientation du faitage principal de la construction principale figurant au Règlement – Document graphique doivent être respectées.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des autres routes départementales et dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à la limite.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 2 mètres.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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

**ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Sous réserve, *dans le secteur Nh*, de respecter les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (cf. bande d'implantation des constructions).

*Dans le reste de la zone N* cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE N 10**                **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée entre l'égout de toiture et le point le plus bas du terrain initial au droit de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur Nl*, les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

***Dans le secteur Nh :***

La hauteur totale des abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole est limitée à 4,50 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + combles. Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

***Dans le reste de la zone N :***

La hauteur totale des abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole est limitée à 4,50 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture, soit rez-de-chaussée + combles.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 11            ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans le secteur Nl :**

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

### **Dans le reste de la zone N et dans le secteur Nh :**

#### **1. Généralités.**

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

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

**La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.**

**Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).**

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

#### **2. Adaptation au sol.**

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

#### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les ouvertures réalisées sur la façade principale de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, ni aux vitrines commerciales.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être réalisés en bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

Seuls sont autorisés pour tous les autres bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (le blanc est interdit),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Les combles à la Mansard sont également autorisés.

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes et les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la pente minimale autorisée est de 30°, sauf les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimale.

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

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites pour les couvertures en petites tuiles plates.

En outre, sont également autorisées les tuiles grand format en cas de restauration ou d'extension d'un bâtiment déjà couvert par ce matériau,

En outre, sont également autorisées pour les annexes non accolées à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

Pour la couverture de la toiture des abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et qu'ils soient d'aspect mat.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local (cf. exemples ci-contre) avec une couverture à 2 ou 3 pans (sauf en cas de lucarne de type œil de bœuf) et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

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

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

#### **7. Vérandas.**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale. Il n'est pas fixé de dispositions particulières concernant les matériaux de couverture.

#### **8. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie,
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

#### **ARTICLE N 12            STATIONNEMENT**

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

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

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

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

*En outre, dans le secteur Nh*, des plantations de haies bocagères doivent être réalisées en fond de parcelle pour atténuer l'impact visuel de nouvelles constructions conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique.

##### **2 - Espaces Boisés Classés :**

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

##### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

Le boisement identifié au Règlement – Document graphique à l'entrée est de l'agglomération participe de l'image de la commune, l'objectif est de le préserver.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter ponctuellement atteinte à ce boisement peuvent être autorisés dans le cadre de l'aménagement d'une aire d'accueil touristique (aménagement d'un parking, d'un bloc sanitaire, implantation de panneaux d'information, etc.) sous réserve que le caractère boisé du lieu reste dominant.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

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

Non réglementé.