



COMMUNE DE CHEVERNY (41)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET

Pièce 5 : Règlement



Vu pour être annexé à la délibération au Conseil Communautaire, en date du : **01 JUIN 2017**

Arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheverny.

Le Président,
Christophe DEGRUELLE

C. Deguelle



A destination du lecteur du règlement :

Le règlement du PLU dispose d'une nouvelle organisation depuis la parution de la Loi ALUR.

Cette organisation s'effectue dans le respect des 3 axes thématiques cités par le code de l'urbanisme et repris en tête des articles du présent règlement :

- Usage du sol ;
- Equipements des terrains ;
- Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.

Le règlement se décompose en 16 articles dont 2 sont « sans objet » en conséquence des évolutions réglementaires afférentes au PLU :

- Article 5 : disparition des surfaces minimales de terrain ;
- Article 14 : disparition du coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones et secteurs

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

- zone dite « urbaine », dénommée U au plan dont les secteurs Uh et Uy ;
- zone dite « à urbaniser », dénommée AU au plan ;
- zone dite « agricole », dénommée A au plan ;
- zone dite « naturelle et forestière », dénommée N au plan.

Le projet communal a également mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dénommés STAd, STNp et STNI, permettant l'accueil de constructions nouvelles en lien avec les projets de développement économique portés sur ces sites.

3.2. Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

La commune a repéré des bâtiments agricoles constituant du bâti ancien pouvant changer de destination.

Ils sont indiqués au plan de zonage par un graphisme en forme d'étoile.

3.3. Élément de paysage et de patrimoine identifiés à préserver

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

La commune a identifié des éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver.

Ces éléments apparaissent au plan de zonage.

3.4. Quartiers, îlots, voies identifiées pour préserver la diversité commerciale

Sans objet

3.5. Emplacement réservé

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts,
- Mixité sociale en vue de la réalisation d'un programme de logements.

La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés dont la liste figure sur les plans de zonage.

3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer

Sans objet

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a mis en place 1 orientation d'aménagement et de programmation concernant les espaces situés dans le secteur de la Puce, à l'est du centre-bourg.

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

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

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

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune a pris une délibération pour soumettre à permis les travaux de démolition sur l'ensemble de son territoire (Délibération jointe en annexe au dossier de PLU).

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a pris une délibération pour soumettre à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures. (Délibération jointe en annexe au dossier de PLU).

Article 8 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme.

Article 9 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 10 : Périmètre de vigilance

Un périmètre de vigilance a été instauré sur une partie du territoire communal, par délibération du conseil communautaire d'Agglopolys en date du 30 mars 2017, et en application de l'article L.111-17.2 du code de l'urbanisme. Il est reporté sur le plan de zonage.

Ce périmètre permet à la collectivité de ne pas appliquer l'article L.111.16 du code de l'urbanisme relatif à la protection d'énergies renouvelables, pour des travaux intégrant certains dispositifs qui, dans certains cas, par leur aspect et leur intégration délicate portent atteinte au patrimoine bâti ou non, aux paysages et perspectives monumentales ou urbaines.

Ces dispositifs énoncés dans l'article R111-23 du code de l'urbanisme, et pour lesquels la collectivité à souhaiter apporter une vigilance particulière dans leur emploi lorsqu'il y aura risque de dénaturation, d'altération des paysages ou des patrimoines quels qu'ils soient, sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façades ou en toiture,
2. Les systèmes de production d'énergie à partir des sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
4. Les pompes à chaleur,
5. Les brises soleil.

A l'intérieur de ce périmètre de vigilance, des règles différentes à celles de la zone concernée, peuvent s'appliquer en cohérence avec les objectifs du périmètre de vigilance.

Article 11 : Lexique

Accès

Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

Délimitation entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Bâtiment ou construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri.

Bâtiment agricole

Ouvrage dont l'utilisation est affectée ou nécessaire aux activités agricoles.

Clôture

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive d'essences locales), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

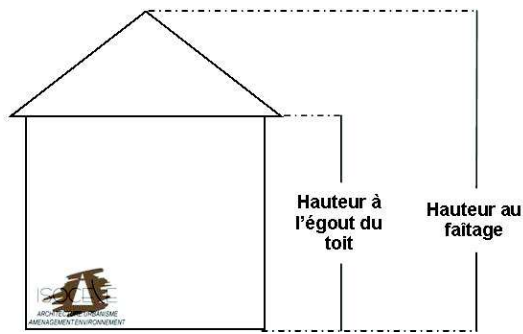
Construction d'intérêt collectif

Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Destinations

Habitation – Hébergement hôtelier – Bureaux – Commerces – Artisanat – Industrie – Exploitation agricole ou forestière – Entrepôt – Service public ou d'intérêt collectif.

Égout du toit / Faîtage



Emprise au sol

Surface occupée au sol par l'assise d'une construction.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

Entrepôt

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

Espace libre

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions.

Exhaussement

Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.

Limite séparative

Limite de propriété qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Modénature

Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Réhabilitation

Amélioration technique et esthétique d'un ensemble bâti existant.

Rénover

Rebâtir à neuf.

Restaurer

Redonner au bâtiment son caractère.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Terrain

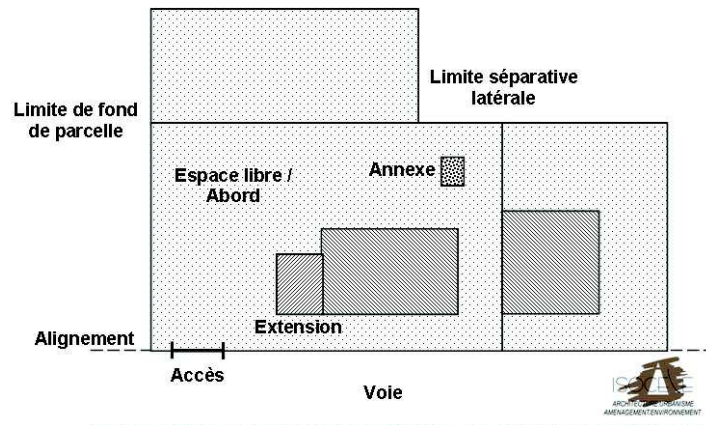
Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës et d'un seul tenant.

Voie

Espace desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie publique

Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE

Préambule

Les zones urbaines sont dites "zones U".

La zone urbaine correspond au tissu bâti existant du bourg ou de hameaux présentant des potentiels urbanisables, caractérisés par une forme urbaine spécifique et/ou une qualité architecturale à préserver. Il s'agit d'une zone à vocation mixte dans laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en zone et secteurs :

- **Zone U** : zone correspondant au tissu urbain du centre bourg ancien dédié majoritairement à des fonctions résidentielles, artisanales, commerciales ou de services, caractérisé par des implantations à l'alignement et une qualité architecturale à préserver.
- **Secteur Uh** : secteur urbain proche du centre-bourg ou hameaux densifiables, caractérisés par des implantations mixtes, souvent en retrait de l'alignement.
- **Secteur Uy** : secteur urbain destiné à l'accueil d'activités économiques et artisanales sur le site des Robinières.

Nota : les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont admises de fait.

USAGE DU SOL

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances et des risques,
- les carrières et extractions de matériaux,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières.

Sont uniquement interdites en secteur Uy :

Toutes constructions incompatibles avec la vocation économique – artisanale, commerciale ou tertiaire - du secteur.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article U1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

L'ensemble des projets et aménagements autorisés ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions et installations à usage tertiaire, commercial ou d'artisanat, sous réserves :
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
- qu'elles soient d'une superficie maximale de 1000 m².

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article U3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone U et des secteurs :

L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Les voies nouvelles de circulation devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le gestionnaire peut imposer l'accès sur celle qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour.

Dans le secteur Uy :

Les voies nouvelles de circulation devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Article U4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement etc.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, et récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet. Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune ou le gestionnaire du réseau pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Dans le secteur Uy :

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées non domestiques doivent être assurées dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et peuvent notamment être subordonnées à un prétraitement approprié.

Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone U :

Les constructions et installations sont implantées à l'alignement.

En cas de contraintes techniques avérées, cet alignement devra être assuré par le système de clôture.

Dans le secteur Uh :

Un recul peut être accepté. Ce recul devra être cohérent avec l'harmonie définie par les constructions de la rue. En conséquence la construction devra être implantée dans une bande définie par les implantations des façades voisines.

Exception :

1. Les reconstructions de bâtiments déjà existants, les restaurations, transformations et extensions dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé pourront ne pas respecter la règle ci-dessus sous réserve de ne pas l'aggraver.
2. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le secteur Uy :

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée :

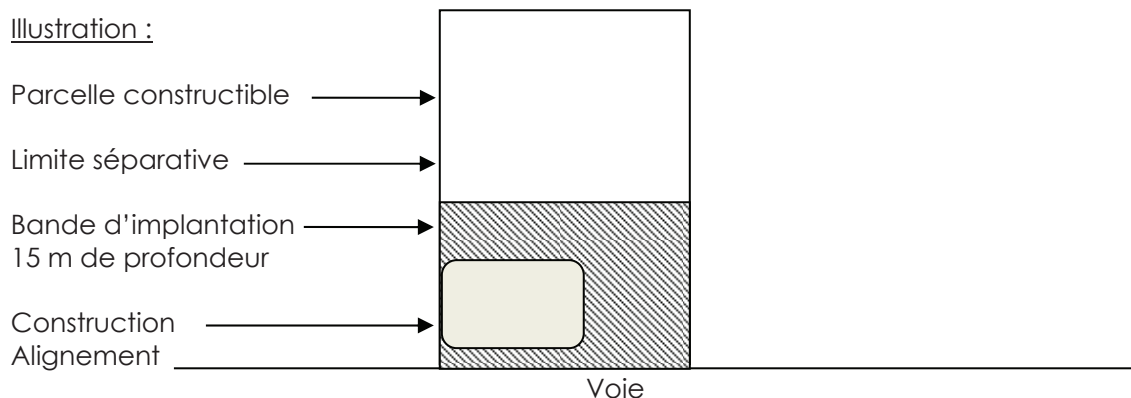
- à moins de 35 mètres de l'axe des routes départementales classées à grande circulation ;
- à moins de 15 mètres de l'axe des autres voies départementales ;
- à moins de 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U :

Les constructions et installations sont implantées en limite séparative dans une bande d'implantation de 15 m par rapport à l'alignement de la voirie.

Illustration :



Au-delà de cette bande les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul de 3 m minimum.

Dans les secteurs Uh et Uy :

Les constructions sont implantées avec un recul minimal de 3 m.

Exception :

1. Les reconstructions de bâtiments déjà existants, les restaurations, transformations et extensions dans la continuité du bâti existant à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé pourront ne pas respecter la règle ci-dessus sous réserve de ne pas l'aggraver.
2. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Uy :

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article U9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U10 - Hauteur maximale des constructions

Dans la zone U et le secteur Uh :

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables et dans la limite de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.

La hauteur des constructions autres que les habitations et leurs annexes doit respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

Exception :

Les bâtiments publics ou privés d'intérêt général peuvent ne pas respecter cette règle de hauteur. Leur insertion dans le site devra cependant être particulièrement étudiée.

Dans le secteur Uy :

La hauteur des constructions destinées à l'artisanat, le commerce ou des activités tertiaires est limitée à 8 mètres mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Article U11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Dans l'ensemble de la zone U :

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

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Des règles différentes pourront également s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance instauré en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme et reporté au zonage, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés

de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs de construction et de matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 joint en annexe).

Dispositions générales

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les matériaux de parement qui sont destinés à être apparents (pierres de taille, enduits, briques creuses, moellons de pierre ...) ne doivent pas être enduits ou peints.

Au contraire, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) ne doivent pas rester à nu.

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

Les constructions de type « maisons bois » doivent être enduites ou peintes, en respectant une harmonie des couleurs.

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension d'un bâtiment ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier :

- Maintenir les volumétries essentielles (longères à pignons étroits),
- Maintenir les couvertures d'aspect traditionnel, grâce à l'emploi d'ardoises 32/22 ou de petites tuiles plates de terre cuite, de ton brun-rouge nuancé et d'une densité de 66 unités par m² de préférence,
- Maintenir les éléments qui composent les toitures anciennes : cheminées en briques, lucarnes, faîtages en tuiles scellées à la chaux,
- Maintenir les encadrements et éléments en pierres et en briques sur les maisons anciennes, et prévoir des encadrements en pierre, ou en brique, ou en brique et pierre, selon la modénature du bâtiment, lors de nouveaux percements,
- Mettre en œuvre des enduits à la chaux naturelle de teinte beige très légèrement ocrée (afin d'éviter des couleurs criardes, souvent trop jaunes ou trop blanches),
- Peindre ou mettre en œuvre des menuiseries dans des tons traditionnels localement constaté : beige, gris-clair, gris-bleu, gris-vert, rouge sang de bœuf, par exemple,
- Conserver les volets battants ou pliants en tableau, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction,
- Maintenir des portails d'esprit rural en bois, en métal ou à claire-voie, de forme horizontale simple (éviter les formes recherchées de type « chapeau de gendarme »).

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

Couverture

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions doivent comporter 2 pans.

Les pentes seront comprises entre 40 et 50 degrés.

Des exceptions peuvent être acceptées pour :

- pour les bâtiments de grande longueur ou de volumétrie spécifique,
- pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.
Elles ne sont admises que sur les parties annexes de l'habitation.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leurs proportions et leurs nombres déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

La couleur et l'aspect des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte et à l'aspect relevés sur les toitures traditionnelles locales couvertes en petites tuiles plates ou en ardoises.
Les matériaux teintés devront être teintés dans la masse.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées et éviter le blanc pur.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve : l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation au sol ou sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes : il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas : la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sombre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Les clôtures

Les clôtures anciennes, quelle que soit leur composition, seront conservées ou restaurées.
Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur visibles depuis les voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins recouverts d'enduits ou enduits à pierre devinée,
- de murets recouverts d'enduits ou enduits à pierre devinée, surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essences locales doublée d'un grillage.

Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc,
- les brises-vues en toile tendue et feuillages artificiels,
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux en béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1.60 m de hauteur.

Exceptions :

Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou d'intérêt général, ou de bâtiments d'activités économiques en secteur Uy.

Une insertion paysagère qualitative sera cependant recherchée dans chaque projet de construction nouvelle.

Éléments de petit patrimoine paysager ou bâti protégé

Les éléments repérés au zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à en modifier leur caractère paysager, historique ou écologique.

Les travaux, installations et aménagements devant être réalisés sur ces éléments pour des raisons d'entretien ou de sauvegarde, doivent être précédés d'une demande préalable d'autorisation, et respecter les prescriptions suivantes :

- concernant les éléments bâtis : les travaux réalisés doivent garantir la préservation de l'architecture d'origine du bâtiment ;
- concernant les éléments paysagers : les travaux d'entretien et d'arrachage partiel doivent être justifiés par l'état sanitaire des sujets et les éléments retirés devront être remplacés par des essences locales.

Article U12 - Aires de stationnement

Pour tout projet de construction individuelle à usage d'habitation, 2 places minimum de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et à l'intérieur de l'unité foncière d'implantation du projet.

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de logements construits au sein du tissu bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation des sols de réaliser les places de stationnement requises.

Pour les projets autres que l'habitation, les places de stationnement doivent correspondre au besoin du projet afin d'éviter l'occupation du domaine public.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Le stationnement temporaire des caravanes et camping-cars est autorisé dans le cadre du délai réglementaire et dans des espaces dédiés à cet effet.

Article U13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être composées d'essences feuillues locales.

Les plantations publiques ou privées seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier.

Article U14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article U15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

A l'intérieur du périmètre de vigilance, des règles différentes à celles de la zone concernée, peuvent s'appliquer en cohérence avec les objectifs du périmètre de vigilance dans la limite des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, fixés par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Article U16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE A URBANISER

Préambule

La zone à urbaniser est dite "zone AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y 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 notamment par les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en secteurs :

- **Secteurs 1AU** : secteurs à urbaniser à court terme à vocation résidentielle.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation telle qu'exposée ci-dessus. Il est équipé et urbanisable immédiatement.

Il est subdivisé au plan en 2 entités :

- secteur 1AU1 : couvrant un foncier public, pouvant être urbanisé prioritairement en raison de sa proximité immédiate avec l'ensemble des réseaux techniques.
- secteurs 1AU2 : couvrant un foncier privé, pouvant être urbanisé dans un second temps.

- **Secteur 2AU** : secteur à urbaniser à long terme, constituant une réserve foncière.

Ce secteur devra faire l'objet d'une évolution du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

Nota : les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou autorisées sous conditions, sont admises de fait.

USAGE DU SOL

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations à usage industriel ou de stockage ;

Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances et des risques, et notamment tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferrailles ou de matériaux de démolition ;

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et déclaration ;

Les bâtiments d'exploitations agricoles et forestières, et les activités de loisirs de types mécaniques ;

Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;

Les carrières et extractions de matériaux ;

Toutes occupations et utilisations des sols incompatibles avec le caractère résidentiel des secteurs ou qui engendreraient des nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis des riverains et de l'environnement.

Sont interdits tous projets qui ne seraient pas adaptés aux réseaux en place.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article AU1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

L'ensemble des projets et aménagements autorisés ne doivent pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à ce que l'opération d'aménagement respecte les lignes de cadrages fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. Le secteur 1AU1 devra être urbanisé prioritairement au secteur 1AU2.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est soumise à une évolution réglementaire du présent PLU.

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements des sols, sous condition d'être nécessaires aux aménagements des voiries, espaces verts, défense incendie, et à des travaux de construction ou à la réalisation des réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹
- Les constructions et installations à usage tertiaire, commercial ou d'artisanat, sous réserves :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.
 - qu'elles soient d'une superficie maximale de 1000 m².

Sont de plus autorisées en secteur 2AU :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.
- Les extensions des habitations, dans le respect des articles 9,10 et 11 du présent règlement.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des habitations existantes à la date d'application du PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes, pour des fonctions d'habitation ou d'annexes liées à l'habitation.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article AU3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

L'approche du matériel de lutte contre l'incendie doit être rendue possible.

Les voies nouvelles de circulation devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité.

¹ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le gestionnaire peut imposer l'accès sur celle qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette).

Article AU4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à la défense incendie et à l'assainissement.

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration, et récupération, collecte ou rétention, dès lors que la nature des terrains, leur occupation, leur configuration ou leur environnement le permet. Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et se conformer à la réglementation en vigueur, en particulier au Schéma Directeur d'Assainissement.

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune ou le gestionnaire du réseau pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Article AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations sont implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

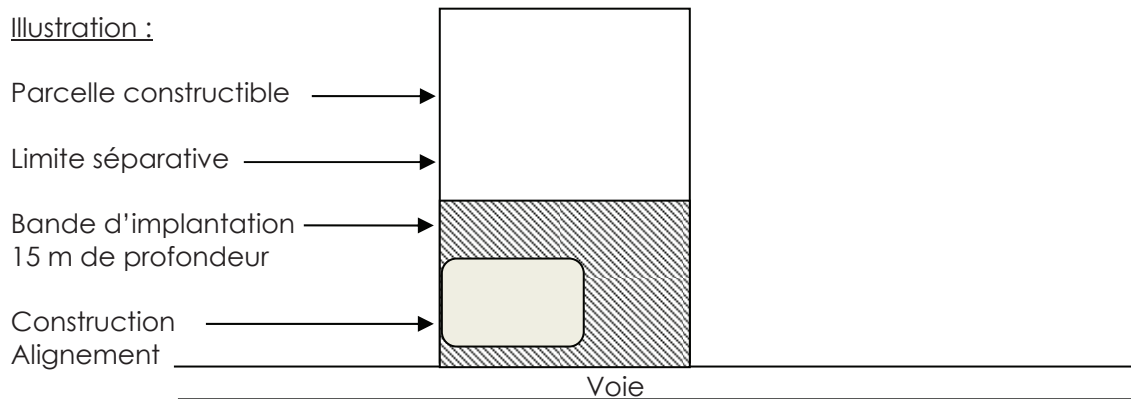
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations implantées en limite séparative doivent être édifiées dans une bande d'implantation de 15 m par rapport à l'alignement de la voirie (cf illustration ci-après).

Illustration :



Au-delà de cette bande les constructions peuvent s'implanter en limite ou avec un recul de 3 m minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions annexes à l'habitation ne sont pas règlementées.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.

Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AU9 - Emprise au sol des constructions

En secteur 2AU :

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 100 m².

Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50% pourront ne pas être respecté sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol totale après extension de 60m²

Article AU10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à deux niveaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables et dans la limite de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.

La hauteur des constructions autres que les habitations et leurs annexes doit respecter l'harmonie avec les constructions voisines.

Exception :

Les bâtiments publics ou privés d'intérêt général peuvent ne pas respecter cette règle de hauteur. Leur insertion dans le site devra cependant être particulièrement étudiée.

La hauteur des constructions devra également respecter la préservation des cônes de vues identifiés au sein de l'orientation particulière d'aménagement.

Article AU11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

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

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Des règles différentes pourront également s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance instauré en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme et reporté au zonage, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs de construction et de matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 joint en annexe).

Dispositions générales

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain, sans modification importante du relief de celui-ci.

Les matériaux qui sont destinés à être apparents (pierres de taille, enduits, briques) ne doivent pas être enduits ou peints et les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques) ne doivent pas rester à nu.

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

Les constructions de type « maisons bois » doivent être enduites ou peintes, en respectant une harmonie des couleurs.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

En secteur 2AU :

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension d'un bâtiment ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier :

- Maintenir les volumétries essentielles (longères à pignons étroits),
- Maintenir les couvertures d'aspect traditionnel, grâce à l'emploi d'ardoises 32/22 ou de petites tuiles plates de terre cuite, de ton brun-rouge nuancé et d'une densité de 66 unités par m² de préférence,
- Maintenir les éléments qui composent les toitures anciennes : cheminées en briques, lucarnes, faîtages en tuiles scellées à la chaux,
- Maintenir les encadrements et éléments en pierres et en briques sur les maisons anciennes, et prévoir des encadrements en pierre, ou en brique, ou en brique et pierre, selon la modénature du bâtiment, lors de nouveaux percements,
- Mettre en œuvre des enduits à la chaux naturelle de teinte beige très légèrement ocrée (afin d'éviter des couleurs criardes, souvent trop jaunes ou trop blanches),
- Peindre ou mettre en œuvre des menuiseries dans des tons traditionnels localement constaté : beige, gris-clair, gris-bleu, gris-vert, rouge sang de bœuf, par exemple,
- Conserver les volets battants ou pliants en tableau, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction,

- Maintenir des portails d'esprit rural en bois, en métal ou à claire-voie, de forme horizontale simple (éviter les formes recherchées de type « chapeau de gendarme »).

Couverture

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions doivent comporter 2 pans.

Les pentes seront comprises entre 40 et 50 degrés.

Des exceptions peuvent être acceptées pour :

- pour les bâtiments de grande longueur ou de volumétrie spécifique,
- pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Elles ne sont admises que sur les parties annexes de l'habitation.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leurs proportions et leurs nombres déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

La couleur et l'aspect des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte et à l'aspect relevés sur les toitures traditionnelles locales couvertes en petites tuiles plates ou en ardoises.

Les matériaux teintés devront être teintés dans la masse.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées et éviter le blanc pur.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve : l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation au sol ou sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes : il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas : la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sombre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Les clôtures

Les clôtures anciennes, quelle que soit leur composition, seront conservées ou restaurées.

Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Lorsqu'un mur aveugle dit « mur pignon » est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, les parties de ce mur visibles depuis les voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins recouverts d'enduits ou enduits à pierre de vinée,
- de murets recouverts d'enduits ou enduits à pierre de vinée, surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essences locales doublée d'un grillage.

Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc,
- les brises-vues en toile tendue et feuillages artificiels,
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux en béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1.60 m de hauteur.

Exceptions :

Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou d'intérêt général ou de bâtiments d'activités économiques.

Une insertion paysagère qualitative sera cependant recherchée dans chaque projet de construction nouvelle.

Éléments de petit patrimoine paysager ou bâti protégé

Sans objet.

Article AU12 - Aires de stationnement

Pour tout projet de construction individuelle à usage d'habitation, 2 places minimum de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et à l'intérieur de l'unité foncière d'implantation du projet.

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de logements construits au sein du tissu bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation des sols de réaliser les places de stationnement requises.

Pour les projets autres que l'habitation, les places de stationnement doivent correspondre au besoin du projet afin d'éviter l'occupation du domaine public.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

Le stationnement des caravanes est interdit.

Article AU13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être composées d'essences feuillues locales.

Les plantations publiques ou privées seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone, telles que le pommier commun, le noyer commun, le poirier commun, le chêne, le hêtre, le châtaignier, le bouleau, le charme, le merisier.

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article AU15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

La réglementation thermique en vigueur s'applique sur l'ensemble de la zone AU.

A l'intérieur du périmètre de vigilance, des règles différentes à celles de la zone concernée, peuvent s'appliquer en cohérence avec les objectifs du périmètre de vigilance dans la limite des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, fixés par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Article AU16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE AGRICOLE

Rappel de la définition donnée par le code de l'urbanisme :

La zone agricole est dite "zone A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent seules être autorisées, les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Est également autorisé sous certaines conditions :

- l'extension des habitations existantes,
- les constructions neuves.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en zone et secteur :

- A : zone agricole destinée à préserver les terres agricoles et à favoriser l'accueil d'exploitations contribuant à leur bon entretien et développement.
- STAd : STECAL de diversification agricole.

USAGE DU SOL

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, les occupations et utilisations de sols suivantes, sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements.

- Les constructions à usage agricole
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif²
- Les extensions des habitations, dans le respect des articles 9,10 et 11 du présent règlement
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des habitations existantes à la date d'application du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des constructions existantes, pour des fonctions d'habitation ou d'annexes liées à l'habitation, ou pour des fonctions économiques en lien avec la vocation de la zone.

Sont de plus admis en secteur STAd, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique et activités connexes, à usage commercial, de restauration, les espaces et salles de réception, à usage d'activités pédagogiques, et réalisées dans le cadre de projets de diversification de l'activité agricole initiale.

Pour les bâtiments matérialisés par la présence d'une étoile sur les plans de zonage du PLU :
Le changement de destination des bâtiments est admis dans la limite des mêmes usages que ceux autorisés en secteur STAd.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article A3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise cohérente avec le développement des activités prévues, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable et électricité

Les constructions et installations à destination d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution, et être conformes aux normes en vigueur.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu naturel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau etc) est interdite.

² Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise publique.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées :

- avec un recul minimum de 3 mètres ;
- avec un recul minimum de 2 mètres en cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation existante : l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 100 m².

Pour les bâtiments d'habitation existante de petite emprise au sol :
les 50% pourront ne pas être respectés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol totale après extension de 60m²

En secteur STAd : dans le cas d'extension des bâtiments d'activité existant, autre qu'agricole, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Article A10 - Hauteur maximale des constructions

En secteur STAd : dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation ou d'activité, la hauteur de l'extension sera inférieure ou égale à celle du bâtiment existant.

Exceptions :

1. Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.
2. Pour les bâtiments à usage agricole la hauteur maximale est de 8 mètres mesurés entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.
3. Des règles différentes pourront s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Dispositions générales :

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Des règles différentes pourront également s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance instauré en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme et reporté au zonage, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs de construction et de matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 joint en annexe).

Pour toute construction ancienne et traditionnelle :

Les matériaux de parement qui sont destinés à être apparents (pierres de taille, enduits, briques creuses, moellons de pierre ...) ne doivent pas être enduits ou peints.

Au contraire, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) ne doivent pas rester à nu.

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

Les constructions de type « maisons bois » doivent être enduites ou peintes, en respectant une harmonie des couleurs.

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension d'un bâtiment ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier :

- Maintenir les volumétries essentielles (longères à pignons étroits),
- Maintenir les couvertures d'aspect traditionnel, grâce à l'emploi d'ardoises 32/22 ou de petites tuiles plates de terre cuite, de ton brun-rouge nuancé et d'une densité de 66 unités par m² de préférence,
- Maintenir les éléments qui composent les toitures anciennes : cheminées en briques, lucarnes, faitages en tuiles scellées à la chaux,
- Maintenir les encadrements et éléments en pierres et en briques sur les maisons anciennes, et prévoir des encadrements en pierre, ou en brique, ou en brique et pierre, selon la modénature du bâtiment, lors de nouveaux percements,
- Mettre en œuvre des enduits à la chaux naturelle de teinte beige très légèrement ocrée (afin d'éviter des couleurs criardes, souvent trop jaunes ou trop blanches),
- Peindre ou mettre en œuvre des menuiseries dans des tons traditionnels localement constaté : beige, gris-clair, gris-bleu, gris-vert, rouge sang de bœuf, par exemple,
- Conserver les volets battants ou pliants en tableau, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction,
- Maintenir des portails d'esprit rural en bois, en métal ou à claire-voie, de forme horizontale simple (éviter les formes recherchées de type « chapeau de gendarme »).

Couverture et façade :

L'orientation du faitage principal doit s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans.

Les pentes seront comprises entre 40 et 50 degrés.

Des exceptions peuvent être acceptées pour :

- pour les bâtiments de grande longueur ou de volumétrie spécifique,
- pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Elles ne sont admises que sur les parties annexes de l'habitation.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leurs proportions et leurs nombres déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

La couleur et l'aspect des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte et à l'aspect relevés sur les toitures traditionnelles locales couvertes en petites tuiles plates ou en ardoises. Les matériaux teintés devront être teintés dans la masse.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation ou d'activité en secteur STAd de diversification agricole, une attention particulière sera apportée au projet pour obtenir une parfaite intégration au site :

- Respect de la volumétrie principale de l'existant (par exemple extension par prolongement du volume)
- Utilisation de matériaux dans une harmonie de couleur et de matière avec l'existant
- Harmonie dans les proportions de fenêtres (respect de la proportion hauteur/largeur) pour les habitations

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve : l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation au sol ou sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Pour les constructions existantes : il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas : la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sombre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations.

Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édictée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement. Une priorité doit être donnée aux clôtures végétales d'essences locales. Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

L'ensemble de la composition de la clôture ne devra pas dépasser :

- 1.60 mètre de hauteur pour des clôtures maçonnées ;
- 1.80 mètre de hauteur pour des clôtures végétales.

Pour les clôtures anciennes :

Les clôtures anciennes, quelle que soit leur composition, seront conservées ou restaurées. Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins recouverts d'enduits ou enduits à pierre devinée,
- de murets recouverts d'enduits ou enduits à pierre devinée, surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essences locales doublée d'un grillage.

Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc,
- les brises-vues en toile tendue et feuillages artificiels,
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux en béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1.60 m de hauteur.

Éléments de petit patrimoine paysager ou bâti protégé

Les éléments repérés au zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à en modifier leur caractère paysager, historique ou écologique.

Les travaux, installations et aménagements devant être réalisés sur ces éléments pour des raisons d'entretien ou de sauvegarde, doivent être précédés d'une demande préalable d'autorisation, et respecter les prescriptions suivantes :

- concernant les éléments bâtis : les travaux réalisés doivent garantir la préservation de l'architecture d'origine du bâtiment ;
- concernant les éléments paysagers : les travaux d'entretien et d'arrachage partiel doivent être justifiés par l'état sanitaire des sujets et les éléments retirés devront être remplacés par des essences locales.

Article A12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Le stationnement des caravanes est interdit.

Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives, composées d'essences locales et favoriser la biodiversité

Article A14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article A15 - Performances énergétiques et environnementales

A l'intérieur du périmètre de vigilance, des règles différentes à celles de la zone concernée, peuvent s'appliquer en cohérence avec les objectifs du périmètre de vigilance dans la limite des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, fixés par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Article A16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ZONE NATURELLE

Rappel de la définition donnée par le code de l'urbanisme :

La zone naturelle et forestière est dite "zone N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des habitations existantes, sous certaines conditions.
- La construction neuve dans les secteurs (STECAL) sous certaines conditions.

Il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel. Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

Déclinaison en secteurs :

- STNI : secteur naturel à vocation de loisirs et de tourisme
- STNp : secteur naturel à vocation patrimoniale

USAGE DU SOL

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception de celles visées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, les occupations et utilisations de sols suivantes :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif³.

³ Édifice affecté à une mission de service public, dans les domaines suivants : transport, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisir.

- Les constructions et installations à usage d'activité liées à l'activité forestière, les extensions, les restaurations, aux conditions qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions existantes à la date d'application du PLU.
- Les extensions mesurées des habitations et la construction d'annexes, dans le respect des articles 9,10 et 11 du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont de plus admis en STNI et STNp, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

- Les structures d'hébergement touristique ou dédiées à des activités touristiques, sportives, de loisirs, culturelles ou pédagogiques.
- Les structures hôtelières, uniquement en extension de celles préexistantes à la date d'application du PLU.

Sont de plus admis en STNp, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions ou aménagements à but de création de Musée, conservatoire, salle ou espace d'exposition, salle de réception ou accessoires à l'activité touristique.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article N3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

En secteurs STNI et STNp :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une emprise comprise entre 5 et 8 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Cet accès doit répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères etc.

Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable et électricité

Les constructions et installations à destination d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution, et être conformes aux normes en vigueur.

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu naturel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau etc) est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir une gestion durable des eaux pluviales, prioritairement par infiltration ou récupération.

Lorsque le réseau collecteur existe et présente des caractéristiques suffisantes, le surplus des eaux pluviales recueillies sur le terrain, peut y être dirigé par des dispositifs appropriés.

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

Défense incendie

Toute construction et installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise publique.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre ou de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'application du PLU.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage agricole ou forestier, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation, l'emprise au sol de l'extension sera inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant avec un maximum de 100 m².

Pour les bâtiments d'habitation de petite emprise au sol, les 50% pourront ne pas être respecté sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol totale après extension de 60m²

Dans les STECAL STNI et STNp : l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées, devra être proportionnée aux besoins et usages présentés dans le projet, et garantir une bonne insertion des constructions dans les paysages environnants.

Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des habitations est limitée à la hauteur de l'existant.

Dans les STECAL STNI et STNp : la hauteur des bâtiments est limitée au RDC avec une hauteur à l'égout du toit à 6 m maximum.

Des règles différentes pourront être admises lors de la reconstruction à l'identique d'un

bâtiment détruit après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments préexistants à la date d'application du PLU et présentant une hauteur plus importante en conséquence de leur configuration architecturale particulière, sous réserve de garantir une bonne insertion des constructions dans les paysages environnant.

Des règles différentes pourront également s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance instauré en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme et reporté au zonage, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs de construction et de matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 joint en annexe).

Article N11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des paysages

Dispositions générales :

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

Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines, les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat « durable », à énergie passive, maison bois, Haute Qualité Environnementale (HQE), Bâtiment Basse Consommation (BBC), architecture bioclimatique, etc.) ou s'inscrivant dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Des règles différentes pourront également s'appliquer dans le périmètre communal de vigilance instauré en application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme et reporté au zonage.

Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

Pour toute construction ancienne et traditionnelle :

Les matériaux de parement qui sont destinés à être apparents (pierres de taille, enduits, briques creuses, moellons de pierre ...) ne doivent pas être enduits ou peints.

Au contraire, les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques...) ne doivent pas rester à nu.

Les teintes des enduits devront s'harmoniser avec les teintes locales constatées.

Les constructions de type « maisons bois » doivent être enduites ou peintes, en respectant une harmonie des couleurs.

Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension d'un bâtiment ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier :

- Maintenir les volumétries essentielles (longères à pignons étroits),
- Maintenir les couvertures d'aspect traditionnel, grâce à l'emploi d'ardoises 32/22 ou de petites tuiles plates de terre cuite, de ton brun-rouge nuancé et d'une densité de 66 unités par m² de préférence,
- Maintenir les éléments qui composent les toitures anciennes : cheminées en briques, lucarnes, faitages en tuiles scellées à la chaux,
- Maintenir les encadrements et éléments en pierres et en briques sur les maisons anciennes, et prévoir des encadrements en pierre, ou en brique, ou en brique et

- Pierre, selon la modénature du bâtiment, lors de nouveaux percements,
- Mettre en œuvre des enduits à la chaux naturelle de teinte beige très légèrement ocrée (afin d'éviter des couleurs criardes, souvent trop jaunes ou trop blanches),
 - Peindre ou mettre en œuvre des menuiseries dans des tons traditionnels localement constaté : beige, gris-clair, gris-bleu, gris-vert, rouge sang de bœuf, par exemple,
 - Conserver les volets battants ou pliants en tableau, lorsqu'il s'agit du mode d'occultation d'origine de la construction,
 - Maintenir des portails d'esprit rural en bois, en métal ou à claire-voie, de forme horizontale simple (éviter les formes recherchées de type « chapeau de gendarme »).

Couverture et façade :

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans.

Les pentes seront comprises entre 40 et 50 degrés.

Des exceptions peuvent être acceptées pour :

- pour les bâtiments de grande longueur ou de volumétrie spécifique,
- pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Elles ne sont admises que sur les parties annexes de l'habitation.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leurs proportions et leurs nombres déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales. Les matériaux teintés devront être teintés dans la masse

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) et le blanc pur sont interdits.

Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal. L'utilisation de matériaux naturels est admise.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus pourront être autorisées pour les abris de jardins préfabriqués, en matériaux légers (bois, tôle) et dont la surface n'excède pas 20 m² par terrain, ainsi que les vérandas.

L'implantation des équipements techniques de toute nature doit limiter leur perception depuis le domaine public.

L'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve : l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation au sol ou sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes : il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas : la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sombre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

Abords (hors clôtures agricoles et forestières) :

Si une clôture est édifiée, elle doit par son aspect, sa nature et ses dimensions, s'intégrer à l'environnement et doit être végétale et d'essences locales.

Les blocs techniques individuels rapportés de type ERDF-GRDF, boîtes aux lettres, etc., sont intégrés aux clôtures.

L'ensemble de la composition de la clôture ne devra pas dépasser :

- 1.60 mètre de hauteur pour des clôtures maçonnées ;
- 1.80 mètre de hauteur pour des clôtures végétales.

Pour les clôtures anciennes :

Les clôtures anciennes, quelle que soit leur composition, seront conservées ou restaurées. Les murs pleins doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement et répondre à une nécessité technique, ou à un besoin de fonctionnement et de sécurité.

Les clôtures à l'alignement devront être constituées soit :

- de murs pleins recouverts d'enduits ou enduits à pierre de vinée,
- de murets recouverts d'enduits ou enduits à pierre de vinée, surmontés d'une grille,
- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage.

Les clôtures situées sur les limites séparatives devront être constituées soit :

- d'une haie vive d'essence locale doublée d'un grillage,
- de murs pleins autorisés exceptionnellement lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée (ex : en limite de terrasse).

Sont interdites :

- les clôtures à poteaux et plaques béton,
- les clôtures à base de panneaux pleins métalliques,
- les clôtures constituées de panneaux publicitaires,
- les clôtures en bambous, canisses, lattes, etc,
- les brises-vues en toile tendue et feuillages artificiels,
- les clôtures avec poteaux et/ou panneaux en béton pleins ou ajourés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur des limites séparatives, ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1.60 m de hauteur.

Éléments de petit patrimoine paysager ou bâti protégé

Les éléments repérés au zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à en modifier leur caractère paysager, historique ou écologique.

Les travaux, installations et aménagements devant être réalisés sur ces éléments pour des raisons d'entretien ou de sauvegarde, doivent être précédés d'une demande préalable d'autorisation, et respecter les prescriptions suivantes :

- concernant les éléments bâtis : les travaux réalisés doivent garantir la préservation de l'architecture d'origine du bâtiment ;
- concernant les éléments paysagers : les travaux d'entretien et d'arrachage partiel doivent être justifiés par l'état sanitaire des sujets et les éléments retirés devront être remplacés par des essences locales.

Article N12 - Aires de stationnement

Le stationnement des caravanes est interdit.

Dans les STECAL STNI et STNp :

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, et adapté à la destination, importance et localisation des constructions.

Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les haies doivent être vives, composées d'essences locales et favoriser la biodiversité.

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N15 - Performances énergétiques et environnementales

A l'intérieur du périmètre de vigilance, des règles différentes à celles de la zone concernée, peuvent s'appliquer en cohérence avec les objectifs du périmètre de vigilance dans la limite des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, fixés par voie réglementaire (cf décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Article N16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

ANNEXE

Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 (ci-après)

En savoir plus sur ce texte...

JORF n°0161 du 13 juillet 2011 page 12146
texte n° 4

Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L. 111-6-2, L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'urbanisme

NOR: DEVL1027987D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2011/7/12/DEVL1027987D/jo/texte>

Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2011/7/12/2011-830/jo/texte>

Publics concernés : collectivités territoriales, Etat, professionnels de la construction et de l'immobilier.

Objet : mise en œuvre de dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans la construction et l'habitat.

Entrée en vigueur : le lendemain de la publication.

Notice : l'article 12 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit que les autorisations d'urbanisme ne peuvent plus s'opposer à l'utilisation de certains matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants, sauf dans certains secteurs protégés ou délimités par la collectivité territoriale. L'article 20 de la loi prévoit, pour la même collectivité, la possibilité d'autoriser certaines constructions écologiquement performantes à dépasser dans la limite de 30 % certaines des règles d'urbanisme normalement applicables.

Le décret a pour objet de préciser les modalités d'association du public lorsque ces possibilités sont utilisées par la collectivité et de dresser la liste des équipements concernés par l'interdiction prévue par l'article 12 de la loi. Il apporte par ailleurs les modifications nécessaires à la procédure de délivrance des autorisations de construire concernées et aux annexes des plans locaux d'urbanisme.

Références : le code de l'urbanisme, modifié par le présent décret, peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 111-6-2, L. 128-1 et L. 128-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 111-21 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 31 mai 2011 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

Dans le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme (partie réglementaire : Décrets en Conseil d'Etat), il est créé une section VII ainsi rédigée :

« Section VII

« Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

« Art. R. 111-50.-Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

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

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

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

« 5° Les pompes à chaleur ;

« 6° Les brise-soleils.

« Art. R. * 111-50-1.-La délibération par laquelle, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-6-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions du premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. * 123-20-2 et R. * 123-25. »

Article 2

L'article R. * 123-13 du code de l'urbanisme est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 18° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 128-1. La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs.

« 19° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L. 111-6-2 ne s'applique pas. »

Article 3

Dans le titre II du livre Ier du code de l'urbanisme (partie réglementaire : Décrets en Conseil d'Etat), il est créé un chapitre VIII ainsi rédigé :

« Chapitre VIII

« Dispositions favorisant la performance énergétique
et les énergies renouvelables dans l'habitat

« Art. R. * 128-1.-La délibération par laquelle, en application des articles L. 128-1 et L. 128-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent autorise, module ou supprime un dépassement des règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles R. * 123-20-2 et R. * 123-25. »

Article 4

Dans la sous-section II de la section II du chapitre Ier du titre III du livre IV du code de l'urbanisme, après l'article R. * 431-18, il est créé un article R. * 431-18-1 ainsi rédigé :

« Art. R. * 431-18-1.-Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50. »

Article 5

A l'article R. * 431-36 du code de l'urbanisme, après les mots : « aux articles R. * 431-10, », il est inséré les mots : « R. * 431-18, R. * 431-18-1, ».

Article 6

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 12 juillet 2011.

François Fillon

Par le Premier ministre :

La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
Nathalie Kosciusko-Morizet

Le secrétaire d'Etat
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,
Benoist Apparu