

**Commune de LOUERRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
P.L.U.**

**MODIFICATION n°1**

**REGLEMENT**

**DOSSIER D'APPROBATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME	Date d'Approbation
Elaboration	06.07.2004
Modification n°1	17.09.2013

*Commune de Louerre  
GHECO Urbanistes*

## NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

<b>Article 1 :</b>	Occupations et utilisations du sol interdites ;
<b>Article 2 :</b>	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
<b>Article 3 :</b>	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
<b>Article 4:</b>	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;
<b>Article 5 :</b>	Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
<b>Article 6:</b>	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
<b>Article 7 :</b>	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives;
<b>Article 8 :</b>	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
<b>Article 9 :</b>	Emprise au sol des constructions ;
<b>Article 10:</b>	Hauteur maximale des constructions ;
<b>Article 11:</b>	Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au <i>ide</i> l'article R.123-11;
<b>Article 12:</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;
<b>Article 13 :</b>	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
<b>Article 14 :</b>	Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

**Nota :** Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.

TITRE I  
DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LOUERRE, située dans le département du Maine-et-Loire.

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

### **1 - LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) MENTIONNES DANS LE CODE DE L'URBANISME**

#### **Art R.111.2 (Salubrité et sécurité publique)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Art R.111.3.2 (Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Art R.111.4 (Desserte - sécurité des usagers - Accès - Stationnement)**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

\* la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette \*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### **Art R.111.14.2 (Respect des préoccupations d'environnement)**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Art R.111.15 : (respect de l'action d'aménagement du territoire)**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

#### **Art R.111.21 (Respect du patrimoine urbain, naturel et historique)**

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

## **2 - LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

**Art. L315.2.1.:** Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

**Art L.315.8 :** Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent dossier.

## **3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé "Plan des Servitudes d'utilité Publique" ;

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

### **1 - LES ZONES URBAINES DITES "ZONES U" :**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- La zone **U** et le secteur **Ua**

### **2 - LES ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" :**

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- La zone **1 AU**
- La zone **2AU**

### **3- LA ZONE AGRICOLE, DITE "ZONE A" :**

Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES "ZONES N" :**

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- La zone **N** et les secteurs **Np, Nf, Nh, Nc et Nj**.

## **5 - LES ZONES URBAINES OU NATURELLES COMPRENNENT, LE CAS ECHEANT CONFORMEMENT A L'ARTICLE R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME :**

*dans les zones U :*

- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ;
- les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée
- les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

*dans les zones N :*

- les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

*dans les zones U et AU :*

- les secteurs pour lesquels un plan masse côté à trois dimensions définit les règles spéciales.

## **6 - EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

## **7 - PROTECTION DES BOISEMENTS**

### **7-1. Au titre du L130.1**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

### **7-2. Au titre de l'article L.123 – 1-5-7 du Code de l'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs

d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

## **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 1 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination\* ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

## **ANNEXES**

### **ANNEXE 1 : EFFETS ATTACHES AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

En application de **l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986**, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

**Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

**Les découvertes de vestiges archéologiques** : Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale de Affaires



## **ANNEXE 2 : RAPPEL DES TEXTES**

### **1- Travaux exemptés du permis de construire**

#### **Article R.422.2 du Code de l'Urbanisme**

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme)

### **2 - Permis de démolir**

#### **Article L430.1 du Code de l'Urbanisme**

Le permis de démolir est exigé :

dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,

dans les zones délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.

aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

### **3 - Déclaration d'édification de clôture**

#### **Articles L441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme**

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le P.L.U., l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.
- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.
- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.
- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

### **4 - Installations et travaux divers**

#### **Articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme**

Dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## **5 - Camping et stationnement de caravanes**

### **Article R.443-4 du code de l'urbanisme**

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonnée à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13 ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

# CHAPITRE 1

## ZONES URBANISEES « U »

La zone U comprend un secteur Ua. Il s'agit d'un secteur en zone urbanisée qui restera en assainissement non collectif.

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à autorisations.**

#### ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations\* et activités qui, par leur destination \*, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- 1.1. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers\* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme ;
- 1.2. L'ouverture de toutes carrières ou gravières ;
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ;
- 1.4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443- 6-4 du Code de l'urbanisme
- 1.5. Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.7. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation ;
- 1.8. Les garages collectifs de caravane ;

- 1.9. Les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants) ;
- 1.10. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages ;
- 1.11. La démolition totale des **murs de clôture remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U. ;
- 1.12. La démolition du **patrimoine hydraulique**, des **détails architecturaux remarquables**, et des **bâti troglodytiques** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par des étoiles bleues et rouges ;
- 1.13. La suppression des **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, sauf dans les conditions spécifiées à l'article 2.

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

2.1. Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,

2.2. Les annexes de constructions d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.

2.3. La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions prévus dans l'article 5 du titre L

2.4. Les constructions, les installations\* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

2.5. Les **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie, et à condition d'être remplacés par un arbre de même essence dans un rayon de 30 m.

### ***Dans le secteur Ua :***

#### Obligations liées aux risques naturels (cavités souterraines) :

Dans les zones d'aléas indiquées au plan de zonage, le pétitionnaire doit prendre les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol de manière durable et garantir la faisabilité des projets liés à des constructions principales d'habitation ou d'activités (extensions, changement de destination, constructions neuves,...) notamment dans le cadre d'études géotechniques.

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

### **ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur les fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil)

**3.2.** Les caractéristiques des nouveaux accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : de la défense contre l'incendie et de la protection civile, stationnement, collecte des ordures ménagères, et ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 mètres.

**3.4.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.5.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

**3.6.** Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- **VOIRIE**

**3.7.** Les voies nouvelles doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.8.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.9.** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

## **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **EAU POTABLE**

**4.1.** Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**4.2.** De plus, une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et de réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

- **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

**4.3.** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.4.** Dans le secteur Ua, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

L'assainissement non collectif devra être conçu de manière à pouvoir être raccordé facilement au réseau collectif si une extension de ce dernier est prévue.

**4.4.** Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

**4.5.** L'évacuation des toutes eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

#### Eaux pluviales

**4.6.** Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Mais dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales (résorption sur la parcelle, évacuation au fossé...).

#### Autres réseaux

**4.7.** La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain ou sur façades.

**4.8.** Les coffrets correspondants seront intégrés à la façade de la construction ou intégré dans le mur de clôture. Aucun coffret de réseau ne sera laissé en saillie sur le domaine public.

**4.9.** Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades.

**4.10.** Pour les lotissements et ensembles collectifs, si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux voirie, réseaux divers, les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

### **ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

**5.1.** En zone U : article non réglementé

**5.2.** Dans le secteur Ua, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

### **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de la construction devra permettre son intégration au tissu urbain ancien caractérisant le bourg de Louerre.

**6.1.** Les constructions peuvent s'implanter librement à condition :

- de ne pas présenter une gêne pour la sécurité publique (visibilité),
- de s'inspirer de l'organisation urbaine générée par le bâti ancien du bourg,

**6.2.** Toutefois, lorsque les constructions environnantes constituent une continuité visuelle à l'alignement de la voie publique, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à

assurer cette continuité. Celle-ci peut être assurée par l'implantation de la construction principale ou par des éléments suivants ou leur association : murs de clôture en pierre, bâtiments annexes, portail,...

**6.3.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'à la sécurité routière.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'environnement urbain ancien doit être le fil conducteur de l'implantation de la construction.

**7.1.** Les constructions, extensions et annexes peuvent s'implanter librement à condition de respecter la trame bâtie existante et de satisfaire les exigences de sécurité concernant la marge de recul par rapport aux limites séparatives latérales.

**7.2.** Toutefois, lorsque l'une des constructions principales voisines est implantée sur une limite séparative mitoyenne, les nouvelles constructions devront être implantées sur cette même limite.

**7.3.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'au voisinage.

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

**8.1.** La distance séparant deux bâtiments non contigus doit permettre le respect des règles de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement).

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1.** Article non réglementé en zone U.

**9.2.** Dans le secteur Ua, l'emprise au sol devra permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit.

**10.2.** Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

**10.4.** Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :*

*« 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 prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

- 1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du C.U.,
- 2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves.

### **11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU :**

**Pour le patrimoine architectural remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repéré aux plans par un entourage violet, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

#### a – Isolation par l'extérieur :

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

#### b - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

#### c - extensions, restaurations et modifications :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

#### La façade :

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural, ou d'un apport architectural contemporain significatif.

#### La couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.
- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

#### Les menuiseries :



- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux). Dans le cadre d'un projet de rénovation globale des menuiseries, des menuiseries métalliques pourront être autorisées à condition qu'elles respectent les proportions et l'harmonie des ouvertures d'origine.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les couleurs « agressives » sont interdites.  
Les fenêtres et volets doivent être peints de couleurs claires (gris clairs, pastels et blancs cassés...). Toutefois, les fenêtres et volets des édifices anciens (XV<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup>) peuvent être peints de couleur rouge ou verte plus soutenue.  
Les portes d'entrée, de garage, de porche et de portail doivent être peints de couleur soutenue (rouge, verts, gris, bruns, foncés...).

#### **Les détails :**

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

#### **Les réseaux :**

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.
- Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.
- **Les appareils de climatisation, les extracteurs :**  
La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade principale, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### **Pour les murs de clôture remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

Sont interdits :

- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).
- La suppression des portails, portillons, piliers.

Des démolitions partielles pourront être autorisées pour la création d'un accès complémentaire, à condition que le traitement soit réalisé en harmonie, de manière identique au mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Si une ouverture est pratiquée dans la clôture, la largeur de l'accès ne pourra excéder 3 m. Elle sera encadrée par des piliers en pierre de taille.

Les techniques de restauration doivent être conformes similaires à celles utilisées pour la réalisation des murs existants.

#### **Pour les ouvrages hydrauliques et les détails architecturaux remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

- La restauration, la restitution ou l'entretien des ouvrages doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou doivent en présenter l'aspect.
- Le déplacement des éléments repérés aux plans réglementaires est autorisé s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une contrainte technique, et qui ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

#### **11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves :**

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif (les constructions d'expression architecturale contemporaine qualitative), des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres b), c), d), e), f) sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures des pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysage ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport plein/vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaisons entre les bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

#### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments de modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.
- Les souches de cheminée existantes en tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

#### **b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et sont interdits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

#### **c – Aspect des constructions à usage d'habitation :**

##### ***c-1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les façades doivent être constitués :
  - Soit en pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés,
  - Soit en maçonneries enduites de ton pierre,
  - Soit en bardages bois ou similaire, à lames larges.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

##### ***c-2 – Les couvertures :***

- Les couvertures doivent être :
  - soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum,
  - soit des toitures à la Mansard,
 en ardoise naturelle ou similaire, en pose classique orthogonale.
 

Pour les **extensions** des constructions, l'aspect des matériaux de couverture doit être :

  - soit en ardoise,
  - soit en verre,
  - soit en zinc.

#### **d- Les bâtiments à usage d'activités :**

##### ***d-1 – Insertion dans l'environnement***

Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétrie et aspect).

Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples et fractionnés dans le cas de volumes importants.

Dans le cas d'extension, une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

#### **d-2 – Les façades**

Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les parements de façades doivent être réalisés :

- soit en parpaings enduits de ton pierre,
- soit en bardage aspect bois vertical sur 75% minimum des façades,
- soit en pierre d'aspect similaire au bâti traditionnel,

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

#### **d-3 – Les façades commerciales**

- La composition de vitrines doit se faire dans le respect des trames de composition et du rythme des ouvertures de l'immeuble : les baies doivent respecter les aplombs et les axes de percement des étages.
- Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.
- L'aménagement de la façade commerciale, la devanture éventuelle, les titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné (ou de la sablière du pan de bois) existant éventuellement à ce niveau.
- Le nu du mur des façades doit rester apparent sur une largeur de 50 cm minimum de part et d'autre des vitrines, sauf dans le cas de vitrine à panneaux bois.
- Les stores droits seront seuls autorisés ; leur largeur ne devra pas excéder celle de la devanture. Lorsqu'une devanture occupe plusieurs baies, le store doit être interrompu au droit de chaque trumeau.
- Le positionnement des coffres de volets roulants à l'extérieur est interdit.

#### **d-4 – Les couvertures**

Sont autorisés :

- les toitures en aspect ardoise naturelle ou artificielle,
- les toitures en fibrociment teinté schiste,

#### **d-5 – Les enseignes**

Les enseignes doivent être obligatoirement intégrées sur le parement vertical des façades. En aucun cas elles ne devront être en saillie par rapport au faitage ou à la rive du bâtiment.

#### **e- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents ou tôle ondulée sont interdites, sauf pour les abris de 7 m<sup>2</sup> ou moins et en cas de nécessité technique : les étanchéités à base de matériaux bitumineux apparents peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées brun.

Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.

#### **f – Aspect des clôtures neuves :**

##### ***f-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles à rythme vertical,
- soit en bois ou similaire sous forme de planches verticales assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

**f-2- les clôtures en limites séparatives :**

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages n'excédant pas 1,50 m doublés d'une haie).
- d'une palissade (planches en bois verticales assemblées) en matériaux naturels n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

**g - Les ouvrages techniques apparents**

**g-1- Les paraboles :**

Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.

**g-2- Les édifices techniques :**

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

**g-3- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :**

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

**g-4- Les appareils de climatisation, les extracteurs :**

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade principale, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

**g-5- Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques :**

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque les capteurs solaires photovoltaïques sont implantés en toiture en pentes :
  - L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et
    - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
    - les profils doivent être de couleur foncée.
  - L'installation de capteurs solaires thermiques est autorisée sur les façades et pans de toitures, sous réserve d'être positionnés au nu de la couverture.

**ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

- pour les lotissements, il est exigé une place et demie par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire pouvant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

#### **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Des plantations composées (buissonnantes à arborescentes) d'essences locales devront être réalisées dans les espaces indiqués dans le plan de zonage.

**13.3.** Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**14.1.** Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.

## **CHAPITRE 2**

### **ZONES A URBANISER « 1AU » ET « 2AU »**

Les zones AU d'urbanisation future comprennent :

- La zone 1AU qui peut admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et par le PADD,
- La zone 2AU destinée à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.).

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

**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à autorisations.**

#### **ARTICLES 1AU 1 ET 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***En zone 1AU***

- 1.1. Toutes constructions isolées, non compatible avec le schéma d'ensemble mentionné aux articles 1AU 2 ;
- 1.2. Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation ;
- 1.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers\* en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme ;
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ;
- 1.5. L'ouverture de toutes carrières ou gravières ;
- 1.6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme ;
- 1.7. Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- 1.8. Les parcs résidentiels de loisirs ;

1.9. Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

1.10. L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.

#### **En zone 2AU**

1.11. Les constructions et installations non mentionnées dans l'article 2AU 2.

### **ARTICLES 1AU 2 ET 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **En zone 1AU**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

2.1. Les opérations d'ensemble telles que les lotissements\* et ensembles de constructions groupées\* à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les activités commerciales, etc... à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone tel le que défini dans le projet d'aménagement et de développement durable ;

2.2. Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation ;

2.3. Les annexes de constructions d'habitation sont autorisées à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.

2.4. Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

2.5. La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre L;

2.6. les constructions, les installations\* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments.

#### **En zone 2AU**

2.7. Les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

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

### **ARTICLES 1 AU 3 et 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur les fonds voisins, à une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil)

**3.2.** Les caractéristiques des nouveaux accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : de la défense contre l'incendie et de la protection civile, stationnement, collecte des ordures ménagères, et ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 mètres.

**3.4.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.5.** Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

**3.6.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

**3.7.** Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- **VOIRIE**

**3.8.** Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble des zones 1AU et 2AU respectant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**3.9.** Les voies nouvelles doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.10.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise totale des voies à créer devra permettre, dans des conditions optimales de sécurité, la libre circulation des piétons et cyclistes.

**3.11.** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de services de faire demi-tour.

### **ARTICLES 1AU 4 et 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

**4.1.** Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.



4.2. De plus, une disconnexion totale du réseau d'eau de process industriel et de réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du Règlement Sanitaire Départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

## **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

4.3. Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.5. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

### Eaux pluviales

4.6. Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Mais dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales (résorption sur la parcelle, évacuation au fossé...).

### Autres réseaux

4.7. Dans tous les cas, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

4.8. Les coffrets correspondants seront intégrés à la façade de la construction ou intégrés dans le mur de clôture. Aucun coffret de réseau ne sera laissé en saillie sur le domaine public.

4.9. Pour les lotissements et ensembles collectifs, si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable, en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux voirie, réseaux divers, les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLES 1 AU 5 et 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

5.1. Article non réglementé.

## **ARTICLES 1 AU 6 et 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de la construction devra permettre son intégration au tissu urbain ancien caractérisant le bourg de Louerre.

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter librement à condition :

- de ne pas présenter une gêne pour la sécurité publique (visibilité),
- de s'inspirer de l'organisation urbaine générée par le bâti ancien du bourg,

Toutefois, quel que soit le retrait de la (ou des) construction projetée, il ne doit prendre en compte la possibilité de stationnement des véhicules dans les conditions prévues aux articles 1AU et 2AU 12.

**6.2.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'à la sécurité routière.

## **ARTICLES 1AU 7 et 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'environnement urbain ancien doit être le fil conducteur de l'implantation de la construction.

**7.1.** Les constructions, extensions et annexes peuvent s'implanter librement à condition de respecter la trame bâtie environnante.

L'implantation des constructions en limite (s) séparative (s) sera préférée à une implantation en milieu de parcelle.

**7.2.** Toutefois, lorsque les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

**7.3.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'au voisinage.

## **ARTICLES 1 AU 8 ET 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1.** La distance séparant deux bâtiments non contigus doit permettre le respect des règles de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement).

## **ARTICLES 1AU 9 ET 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

**9.1.** Article non réglementé.

## **ARTICLES 1 AU 10 et 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres à l'égout du toit.

**10.2.** Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

**10.4.** Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLES 1AU 11 ET 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Rappel : En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :*

*« 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 ».*

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif (les constructions d'expression architecturale contemporaine qualitative), des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres b), c), d), sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvrements des pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysages ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport plein/vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaisons entre les bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

### **b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et sont interdits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

#### ***b-1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les façades doivent être constitués :
  - Soit en pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés,
  - Soit en maçonneries enduites de ton pierre,
  - Soit en bardages bois ou similaire, à lames larges.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

#### ***b-2 – Les couvertures :***

- Les couvertures doivent être :
  - soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum,
  - soit des toitures à la Mansard,en ardoise naturelle ou similaire, en pose classique orthogonale.  
Pour les **extensions** des constructions, l'aspect des matériaux de couverture doit être :
  - soit en ardoise,
  - soit en verre,
  - soit en zinc.

### **c- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents ou tôle ondulée sont interdites, sauf pour les abris de 7 m<sup>2</sup> ou moins et en cas de nécessité technique : les étanchéités à base de matériaux bitumineux apparents peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées brun.

Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.

### **d – Aspect des clôtures neuves :**

#### ***d-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,
- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles à rythme vertical,
- soit en bois ou similaire sous forme de planches verticales assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

#### ***d-2- les clôtures en limites séparatives :***

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages n'excédant pas 1,50 m doublés d'une haie).
- d'une palissade (planches en bois verticales assemblées) en matériaux naturels n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

### **e - Les ouvrages techniques apparents**

#### ***e-1- Les paraboles :***

Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.

#### ***e-2- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### ***e-3- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

#### ***e-4- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### ***e-5- Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque les capteurs solaires photovoltaïques sont implantés en toiture en pentes :

- L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - les profils doivent être de couleur foncée.
- L'installation de capteurs solaires thermiques est autorisée sur les façades et pans de toitures, sous réserve d'être positionnés au nu de la couverture.

## **ARTICLES 1AU 12 ET 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- pour les lotissements, il est exigé une place et demie par lot, dont une place pouvant être réalisée sur la partie privative des lots, la demi-place complémentaire pouvant se réaliser sur les parties collectives de l'opération.

## **ARTICLES 1AU 12 ET 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2.** Des plantations composées (buissonnantes à arborescentes) d'essences locales devront être réalisées dans les espaces indiqués dans le plan de zonage.

**13.3.** Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS ARTICLES 1AU 14 ET 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**14.1.** Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.

# CHAPITRE 3

## ZONE AGRICOLE « A »

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

#### Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à autorisations.**

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

Sont interdites les constructions nouvelles de toute nature non liées ou non nécessaires à l'activité agricole, notamment :

- 1.1. Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes non liées à une activité agricole hormis celles citées dans l'article A 2.
- 1.2. Le changement de destination et la transformation du bâti existant en un usage autre que les cas prévus à l'article A 2.
- 1.3. Les constructions à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des gîtes ruraux aménagés dans des bâtiments existants et les constructions visées à l'article A 2.
- 1.4. Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- 1.5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6. Le stationnement permanent des caravanes et autos-caravanes soumis ou non à autorisation.
- 1.7. La démolition totale des **murs de clôture remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U..
- 1.8. La démolition du **patrimoine hydraulique**, des **détails architecturaux remarquables** et des **bâti troglodytiques** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par des étoiles bleues et rouges.
- 1.9. La suppression des **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, sauf dans les conditions spécifiées à l'article 2.

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

##### Obligations liées aux risques naturels (cavités souterraines) :

Dans les zones d'aléas indiquées au plan de zonage, les projets liés à des constructions principales d'habitations ou d'activités (extensions, changement de destination, construction nouvelle) doivent présenter

au préalable une étude de sols concluant une faisabilité du projet. Le cas échéant, le pétitionnaire doit prendre les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol de manière durable.

**2.1.** Les constructions et extensions liées et nécessaires aux activités agricoles ; y compris celles destinées aux logements des exploitants à condition qu'elles s'implantent à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation sauf contraintes techniques ou topographiques.

**2.2.** En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être édiflée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

**2.3.** Les établissements de stockage et de transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.

**2.4.** Les aménagements, extensions et constructions rendues nécessaires pour la mise en oeuvre de la réglementation environnementale (Installations classées, Règlement sanitaire...).

**2.5.** Le changement de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour des activités complémentaires à une exploitation agricole existante (hébergement, loisir, tourisme).

**2.6.** La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.

**2.7.** La construction d'annexes ou d'installations liées à une habitation existante, et non accolées à celle-ci, si les conditions suivantes sont réunies :

- l'annexe doit être située à une distance maximale de 20 m de la construction principale à laquelle elle est liée,
- sa surface au sol ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- son intégration au paysage doit être étudiée avec soin.

**2.8.** Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à une activité agricole.

**2.9.** La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

**2.10.** Les constructions, les installations\* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site et des monuments, ni au caractère agricole de la zone.

**2.11.** Le **changement de destination vers de l'habitat** des bâtiments repérés aux plans au titre de l'article L.123-3-1 du C.U..

**2.12.** L'**extension limitée** des bâtiments repérés aux plans au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU comme patrimoine architectural remarquable :

- lorsque la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;

- lorsque la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>, l'extension est limitée à 2/3 de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

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

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur les fonds voisins, à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

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

**3.3.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.4.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- **VOIRIE**

**3.5.** Les voies nouvelles doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

**4.1.** Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément peuvent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'une alimentation par forage ou puits, une disconnexion totale du réseau public d'eau et puits privé doit être mise en place. De plus, les activités accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, etc, ...) doivent être desservies par le réseau d'eau potable et par lui seul.

#### ***ASSAINISSEMENT***

##### *Eaux usées*

**4.2.** Un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

**4.3.** Le rejet sur le domaine public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire compétent, et peut être subordonné à un traitement approprié.

**4.4.** L'évacuation de toutes eaux usées dans les égouts pluviaux, cours d'eau ou fossés est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.



### Eaux pluviales

4.5. Les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être résorbées, écoulées vers les fossés ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

### Autres réseaux

4.6. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être souterrains.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

5.1. Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

L'implantation de la construction devra permettre son intégration au tissu urbain et naturel environnant :

6.1. De manière générale, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

6.2. Toutefois un retrait autre peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour être à l'alignement des constructions situées de part et d'autre de la parcelle ;
- les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

Ces exceptions sont applicables seulement si elles ne génèrent pas de gêne ou de risque pour la circulation.

6.3. Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'à la sécurité routière.

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

7.1. Toute construction doit être édifiée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Un recul autre par rapport à la limite séparative peut être autorisée lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

7.3. Aucune construction ne peut-être édifiées à moins de 10 mètres des limites des espaces boisés classés en E.B.C. à conserver, à protéger ou à créer.

**7.4.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'au voisinage.

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

**8.1.** La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m. Toutefois, aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est imposée pour les bâtiments dépendant d'exploitations agricoles.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1.** Article non réglementé.

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

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

**10.1.** La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation est de 6 mètres à l'égout du toit et de 10 mètres pour les constructions à caractère agricole.

**10.2.** Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

**10.3.** Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole.

**10.4.** Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais...) ne sont pas soumis aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :*

*« 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 prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du C.U.,

2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves.

## **11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU :**

**Pour le patrimoine architectural remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repéré aux plans par un entourage violet, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

### a – Isolation par l'extérieur :

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

### b - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

### c - extensions, restaurations et modifications :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

#### La façade :

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural, ou d'un apport architectural significatif.

#### La couverture :

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.
- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

#### Les menuiseries :

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux). Dans le cadre d'un projet de rénovation globale des menuiseries, des menuiseries métalliques pourront être autorisées à condition qu'elles respectent les proportions et l'harmonie des ouvertures d'origine.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les couleurs « agressives » sont interdites.  
Les fenêtres et volets doivent être peints de couleurs claires (gris clairs, pastels et blancs cassés...). Toutefois, les fenêtres et volets des édifices anciens (XV<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup>) peuvent être peints de couleur rouge ou verte plus soutenue.  
Les portes d'entrée, de garage, de porche et de portail doivent être peints de couleur soutenue (rouge, verts, gris, bruns, foncés...).

#### Les détails :

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

#### **Les réseaux :**

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.
- Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.
- **Les appareils de climatisation, les extracteurs :**  
La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade principale, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### **Pour les murs de clôture remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

Sont interdits :

- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).
- La suppression des portails, portillons, piliers.

Des démolitions partielles pourront être autorisées pour la création d'un accès complémentaire, à condition que le traitement soit réalisé en harmonie, de manière identique au mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Si une ouverture est pratiquée dans la clôture, la largeur de l'accès ne pourra excéder 3 m. Elle sera encadrée par des piliers en pierre de taille.

Les techniques de restauration doivent être conformes similaires à celles utilisées pour la réalisation des murs existants.

#### **Pour les ouvrages hydrauliques et les détails architecturaux remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

- La restauration, la restitution ou l'entretien des ouvrages doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou doivent en présenter l'aspect.
- Le déplacement des éléments repérés aux plans réglementaires est autorisé s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une contrainte technique, et qui ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

### **11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves :**

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif (les constructions d'expression architecturale contemporaine qualitative), des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres b) sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvertures des pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysages ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport plein/vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaisons entre les bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

#### **a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments de modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.
- Les souches de cheminée existantes en tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

## **b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et sont interdits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

### **b-1 – Aspect des constructions à usage d’habitation :**

#### ***b.1.1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d’aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les façades doivent être constitués :
  - Soit en pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés,
  - Soit en maçonneries enduites de ton pierre,
  - Soit en bardages bois ou similaire, à lames larges.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

#### ***b.1.2 – Les couvertures :***

- Les couvertures doivent être :
  - soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum,
  - soit des toitures à la Mansard,
 en ardoise naturelle ou similaire, en pose classique orthogonale.
- Pour les **extensions** des constructions, l’aspect des matériaux de couverture doit être :
  - soit en ardoise,
  - soit en verre,
  - soit en zinc.

### **b-2 - Aspect des constructions agricoles :**

#### ***b.2.1 – Insertion dans l’environnement***

Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétrie et aspect). Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples et fractionnés dans le cas de volumes importants.

Dans le cas d'extension, une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

#### ***b.2.2 – Les façades***

Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les parements de façades doivent être réalisés :

- soit en parpaings enduits de ton pierre,
- soit en bardage aspect bois vertical sur 75% minimum des façades,
- soit en pierre d'aspect similaire au bâti traditionnel,

L’aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s’harmonisant au mieux avec l’environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

### **b.2.3 – Les couvertures**

Sont autorisés :

- les toitures en aspect ardoise naturelle ou artificielle,
- les toitures en fibrociment teinté schiste,

### **b-3- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents ou tôle ondulée sont interdites, sauf pour les abris de 7 m<sup>2</sup> ou moins et en cas de nécessité technique : les étanchéités à base de matériaux bitumineux apparents peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées brun.

Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.

### **c – Aspect des clôtures neuves :**

Les clôtures éventuelles doivent être :

- soit de type agricole : piquets et lisses de bois brut non peints ou fil de fer,
- soit sous la forme de haies végétales constituées d'essences locales,
- soit des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles à rythme vertical,

Les plaques de bétons et claustras de bois traité sont interdites.

### **d - Les ouvrages techniques apparents**

#### ***d-1- Les paraboles :***

Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.

#### ***d-2- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### ***d-3- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

#### ***d-4- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### ***d-5- Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque les capteurs solaires photovoltaïques sont implantés en toiture en pentes :
  - L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et
    - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
    - les profils doivent être de couleur foncée.
- L'installation de capteurs solaires thermiques est autorisée sur les façades et pans de toitures, sous réserve d'être positionnés au nu de la couverture.

#### ***d-6- Les dispositifs d'assainissement individuel :***

Dans le cas d'un système d'assainissement sur terre, le terre lui-même sera réalisé par une butte enherbée sans maçonnerie apparente.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les abords des bâtiments d'habitation devront être engazonnés et paysagés.

**13.2.** Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers, ou dépôts autorisés dans la zone. Les essences locales en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.

**13.3.** Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**14.1.** Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.

## CHAPITRE 4

### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N »

La zone N couvre essentiellement les parties forestières de la commune ainsi que le coteau de l'Avort. Elle comprend quatre secteurs :

**Nh** : il regroupe les espaces urbanisés sous forme de villages, hameaux ou lieux-dits n'ayant pas de lien avec l'activité agricole ou présentant un ensemble bâti intéressant. Ce secteur permet l'évolution du bâti existant à condition qu'elle n'entrave pas le développement et la mise aux normes des activités agricoles.

**Nc** : il correspond aux espaces interstitiels des villages et hameaux existants pouvant être constructibles. Leur taille et leur capacité sont très limitées.

**Nf** : il correspond au site d'implantation du projet de la Maison de la Forêt.

**Np** : il correspond à la plaine de Bataillé, à la clairière dans la forêt de Milly et à une partie de la plaine de l'Avort qui, outre leur vocation agricole, présente des caractéristiques paysagères intéressantes.

**Nj** : ces secteurs correspondent à des espaces dans le milieu urbain destinés à rester en jardins.

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

##### **Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à autorisations.**

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### ***En zone N et dans tous les secteurs***

**1.1.** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, zone N, secteurs Nj, Nh, Nc, Nf et Np.

**1.2.** La démolition totale des **murs de clôture remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U..

**1.3.** La démolition du **patrimoine hydraulique**, des **détails architecturaux remarquables** et des **bâti troglodytiques** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par des étoiles bleues et rouges.

**1.4.** La suppression des **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, sauf dans les conditions spécifiées à l'article 2.

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



## **En zone N et dans tous les secteurs**

### Obligations liées aux risques naturels (cavités souterraines) :

Dans les zones d'aléas indiquées au plan de zonage, le pétitionnaire doit prendre les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol de manière durable et garantir la faisabilité des projets liés à des constructions principales d'habitation ou d'activités (extensions, changement de destination, constructions neuves,...) notamment dans le cadre d'études géotechniques.

**2.1.** Les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition d'être intégrés à l'environnement.

**2.2.** Les éoliennes à usage privé à condition de ne pas porter atteinte de manière préjudiciable au paysage environnant par leur taille et leur aspect.

**2.3.** Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation des équipements autorisés.

**2.4.** Les **arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repérés aux plans par un rond vert plein, pourront être supprimés si leur état sanitaire le justifie, et à condition d'être remplacés par un arbre de même essence dans un rayon de 30 m.

## **En secteur Nh**

**2.4.** Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- que la destination nouvelle soit compatible (aucune gêne, risque, pollution de toute nature,...) avec l'habitat environnant ;
- que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture locale;
- de respecter les dispositions de N 4 ;
- qu'il n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes ;
- qu'elle conserve le caractère du bâti existant dans les périmètres soumis au permis de démolir.

**2.5.** Les constructions et extensions liées et nécessaires aux activités agricoles existantes ; y compris celles destinées aux logements des exploitants à condition qu'elles s'implantent à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation sauf contraintes techniques ou topographiques.

Les nouveaux bâtiments d'activités doivent être conformes à la législation en vigueur concernant la distance à respecter par rapport aux constructions occupées par des tiers.

**2.6.** Les extensions des bâtiments et activités existantes dans la limite de 50 % de la ~~SHOB~~ surface plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes ;

**2.7.** Les constructions d'annexes liées aux habitations existantes, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 40 m<sup>2</sup>.

- locaux techniques liés à des activités sportives et de loisirs ;
- divers : garage, ateliers, buanderie, les abris de jardin, abris pour animaux...

**2.8.** La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.

**2.9.** Les constructions, les installations\* et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

### ***En secteur Nc***

**2.10.** Les constructions à usage d'habitation, leur extension et leurs annexes à condition de ne pas entraver le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

**2.11.** Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant,

### ***En secteur Nf***

**2.12.** Les constructions, travaux, installations liés et nécessaires aux activités de la Maison de la Forêt et à son fonctionnement.

### ***En secteur Np***

**2.13.** Les serres et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

**2.14.** - Les installations nécessaires à l'irrigation  
- Les affouillements et exhaussements liés à l'agriculture

### ***En secteur Nj***

**2.15.** Les abris de jardins.

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

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un droit de passage sur les fonds voisins, à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

**3.2.** Les caractéristiques des nouveaux accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : de la défense contre l'incendie et de la protection civile, stationnement, collecte des ordures ménagères, et ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération. Leur largeur d'emprise ne sera pas inférieure à 4 mètres.

**3.4.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.5.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- **VOIRIE**

3.6. Les voies nouvelles doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.7. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **EAU POTABLE**

4.1. Toute nouvelle construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément peuvent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'une alimentation par forage ou puits, une disconnexion totale du réseau public d'eau et puits privé doit être mise en place. De plus, les activités accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, etc, ...) doivent être desservies par le réseau d'eau potable et par lui seul.

- **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

4.2. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

4.3. Le rejet sur le domaine public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier artisanale, est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire compétent, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.4. L'évacuation de toutes eaux usées dans les égouts pluviaux, cours d'eau ou fossés est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

### Eaux pluviales

4.5. Les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être résorbées, écoulées vers les fossés ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

5.1. Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

L'implantation de la construction devra permettre son intégration au tissu urbain et naturel environnant :

6.1. De manière générale, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

**6.2.** Toutefois un retrait autre peut être autorisé dans les cas suivants :

Les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal ;

Lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

Ces exceptions sont applicables seulement si elles ne génèrent pas de gêne ou de risque pour la circulation.

**6.3.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'à la sécurité routière.

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

**7.1.** Toute construction doit être édifée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à la limite séparative.

**7.2.** Un recul autre par rapport à la limite séparative peut être autorisé lorsqu'il s'agit de :

- la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ;
- l'extension d'un bâtiment implanté à moins de 4 mètres de la limite séparative, à condition de ne pas apporter de gêne au voisinage.

**7.4.** Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) d'une ~~SHOB~~ surface plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumis aux règles précédentes. Cependant, leur implantation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes ainsi qu'au voisinage.

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

**8.1.** La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 6 m. Toutefois, aucune règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est imposée pour les bâtiments dépendant d'exploitations agricoles.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol\* est limitée à 30 %.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

### **Dans le secteur Nf**

**10.1.** La hauteur des constructions à usage d'activité touristique et de loisirs autorisées ne doit pas excéder 10 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

### **Dans les secteurs Nh, Nc et Nj**

**10.2.** La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation est de 6 mètres à l'égout du toit.

**10.3.** Pour les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

### **En zone N et dans tous les secteurs**

**10.4.** Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais...) ne sont pas soumis aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :*

*« 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 prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur deux types d'opérations :

1°) l'entretien, la restauration, la modification et les extensions des constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du C.U.,

2°) les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves.

### **11-1- Les constructions à valeur patrimoniale repérées au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU :**

**Pour le patrimoine architectural remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., et repéré aux plans par un entourage violet, les prescriptions suivantes s'appliquent :**

#### a – Isolation par l'extérieur :

La réalisation par l'extérieur d'isolation thermique des parois opaques des constructions est interdite.

#### b - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes notées par un entourage violet au plan, pourra être refusée pour le respect du patrimoine ou des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

Une démolition partielle pourra être autorisée si elle s'effectue dans le cadre d'une restauration ou d'une mise en valeur du patrimoine.

#### c - extensions, restaurations et modifications :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... sont interdites.

Outre les règles générales énoncées ci-dessus, des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

#### **La façade :**

- La modification des baies en rez-de-chaussée et aux étages, dans une dimension autre que le type de percement originel est interdite, sauf restitution d'un état initial connu ou « retrouvé » ou amélioration de l'aspect architectural, ou d'un apport architectural significatif.

#### **La couverture :**

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées ; le matériau originel de couverture doit être respecté.
- Les panneaux solaires photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sont interdits en toiture des édifices repérés au plan au titre de l'art. L.123-1-5-7° du CU ; ils doivent être positionnés au sol dans les espaces libres non visibles de l'espace public.

#### **Les menuiseries :**

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux). Dans le cadre d'un projet de rénovation globale des menuiseries, des menuiseries métalliques pourront être autorisées à condition qu'elles respectent les proportions et l'harmonie des ouvertures d'origine.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les couleurs « agressives » sont interdites.  
Les fenêtres et volets doivent être peints de couleurs claires (gris clairs, pastels et blancs cassés...). Toutefois, les fenêtres et volets des édifices anciens (XVè-XVIè) peuvent être peints de couleur rouge ou verte plus soutenue.  
Les portes d'entrée, de garage, de porche et de portail doivent être peints de couleur soutenue (rouge, verts, gris, bruns, foncés...).

#### **Les détails :**

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés ou restitués, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, ainsi que tous les éléments décoratifs, les portes, portails.

#### **Les réseaux :**

- Les réseaux autres que le pluvial sont interdits en façade sur rue.
- Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.
- **Les appareils de climatisation, les extracteurs :**  
La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade principale, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

**Pour les murs de clôture remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

Sont interdits :

- Les modifications d'aspect (enduits sur matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre ou brique, éléments pleins en remplacement d'éléments ajourés, proportions horizontales en remplacement de proportions verticales ...).
- La suppression des portails, portillons, piliers.

Des démolitions partielles pourront être autorisées pour la création d'un accès complémentaire, à condition que le traitement soit réalisé en harmonie, de manière identique au mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Si une ouverture est pratiquée dans la clôture, la largeur de l'accès ne pourra excéder 3 m. Elle sera encadrée par des piliers en pierre de taille.

Les techniques de restauration doivent être conformes similaires à celles utilisées pour la réalisation des murs existants.

**Pour les ouvrages hydrauliques et les détails architecturaux remarquables au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U., les prescriptions suivantes s'appliquent :**

- La restauration, la restitution ou l'entretien des ouvrages doivent faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur origine, ou doivent en présenter l'aspect.
- Le déplacement des éléments repérés aux plans réglementaires est autorisé s'il s'inscrit dans une nouvelle composition qui se justifie par une contrainte technique, et qui ne porte pas atteinte à leurs caractéristiques.

**11-2- Les extensions des constructions existantes (non repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° du CU) et les constructions neuves :**

Pour les constructions présentant un apport architectural significatif (les constructions d'expression architecturale contemporaine qualitative), des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les chapitres b) sous les conditions suivantes :

- de respecter les effets d'ensemble bâti (orientations des constructions, couvrements des pentes) pour favoriser le jeu des silhouettes bâties, et contribuer au maintien de l'harmonie générale et des lignes du paysages ;
- de respecter les dominantes architecturales, le rapport plein/vide et les polychromies existantes ;
- de ne faire appel à la toiture terrasse que pour des effets de liaisons entre les bâtiments, ou lorsque la terrasse contribue à un rapport volumétrique harmonieux et cohérent avec l'environnement.

**a – Modification et extension de constructions existantes :**

- Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).
- Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments de modénature (chaînages, bandeaux, corniches...) devront être préservés.
- Les souches de cheminée existantes en tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

**b - Aspect des constructions :**

- Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.
- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et sont interdits sur la façade principale.
- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

**b-1 – Aspect des constructions à usage d'habitation :**

***b.1.1 – Les façades :***

- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.

- Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.
- Les façades doivent être constitués :
  - Soit en pierre de tuffeau apparente ou d'aspect similaire avec joint clair,
  - Soit en maçonneries de moellons jointoyés,
  - Soit en maçonneries enduites de ton pierre,
  - Soit en bardages bois ou similaire, à lames larges.
- Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

#### ***b.1.2 – Les couvertures :***

- Les couvertures doivent être :
  - soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum,
  - soit des toitures à la Mansard,
 en ardoise naturelle ou similaire, en pose classique orthogonale.
- Pour les **extensions** des constructions, l'aspect des matériaux de couverture doit être :
  - soit en ardoise,
  - soit en verre,
  - soit en zinc.

### **b-2 - Aspect des constructions agricoles :**

#### ***b.2.1 – Insertion dans l'environnement***

Les constructions neuves doivent tenir compte des constructions voisines (volumétrie et aspect).

Les bâtiments doivent être constitués de volumes simples et fractionnés dans le cas de volumes importants.

Dans le cas d'extension, une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

#### ***b.2.2 – Les façades***

Les façades latérales doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les parements de façades doivent être réalisés :

- soit en parpaings enduits de ton pierre,
- soit en bardage bois vertical ou similaire sur 75% minimum des façades,
- soit en pierre d'aspect similaire au bâti traditionnel,

L'aspect des revêtements extérieurs doit être traité dans des tons soutenus s'harmonisant au mieux avec l'environnement végétal existant. Le nombre de couleurs apparentes sera limité à deux, soit dans le même ton, soit complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Le blanc ainsi que les couleurs trop claires seront exclus en grande surface.

#### ***b.2.3 – Les couvertures***

Sont autorisés :

- les toitures en aspect ardoise naturelle ou artificielle,
- les toitures en fibrociment teinté schiste,

### **b-3- Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents ou tôle ondulée sont interdites, sauf pour les abris de 7 m<sup>2</sup> ou moins et en cas de nécessité technique : les étanchéités à base de matériaux bitumineux apparents peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées brun.

Les abris de jardin devront être de couleur sombre. L'aspect bois verni est interdit.

### **c – Aspect des clôtures neuves :**

#### ***c-1- les clôtures à l'alignement :***

Elles doivent être constituées :

- soit en murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, suivant dispositions traditionnelles,



- soit par des murs-bahuts pleins et enduits, d'au moins 0,60 m pour une partie pleine, et surmontés de grilles à rythme vertical,
- soit en aspect bois sous forme de planches verticales assemblés.
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie constituée d'essences locales).

Les clôtures doivent être de 2,00 m de hauteur maximum. Lorsque la clôture est un mur enduit, sa hauteur maximale est de 1,60 m.

Les murs de soutènement techniquement nécessaires ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures.

Les enduits doivent être de même nature et de même aspect que ceux des murs de la construction principale.

#### ***c-2- les clôtures en limites séparatives :***

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou enduits, sur toute hauteur, une hauteur maximale de 2 m,
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages n'excédant pas 1,50 m doublés d'une haie).
- d'une palissade (planches en bois verticales assemblées) en matériaux naturels n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

### **d - Les ouvrages techniques apparents**

#### ***d-1- Les paraboles :***

Les paraboles doivent être non visibles de l'espace public.

#### ***d-2- Les édifices techniques :***

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants ; une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

#### ***d-3- Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie :***

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

#### ***d-4- Les appareils de climatisation, les extracteurs :***

La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte aux perspectives sur l'espace public ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

#### ***d-5- Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques :***

- On privilégiera la pose sur un appentis, une annexe ou au sol.
- Lorsque les capteurs solaires photovoltaïques sont implantés en toiture en pentes :
  - L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et
    - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
    - les profils doivent être de couleur foncée.
  - L'installation de capteurs solaires thermiques est autorisée sur les façades et pans de toitures, sous réserve d'être positionnés au nu de la couverture.

#### ***d-6- Les dispositifs d'assainissement individuel :***

Dans le cas d'un système d'assainissement sur tertre, le tertre lui-même sera réalisé par une butte enherbée sans maçonnerie apparente.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1. Les abords des bâtiments d'habitation devront être engazonnés et paysagés.

13.2. Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers, ou dépôts autorisés dans la zone. Les essences locales en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.

13.3. Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

13.4. Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme (voir dispositions générales : Effets attachés aux EBC).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

14.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du Sol.

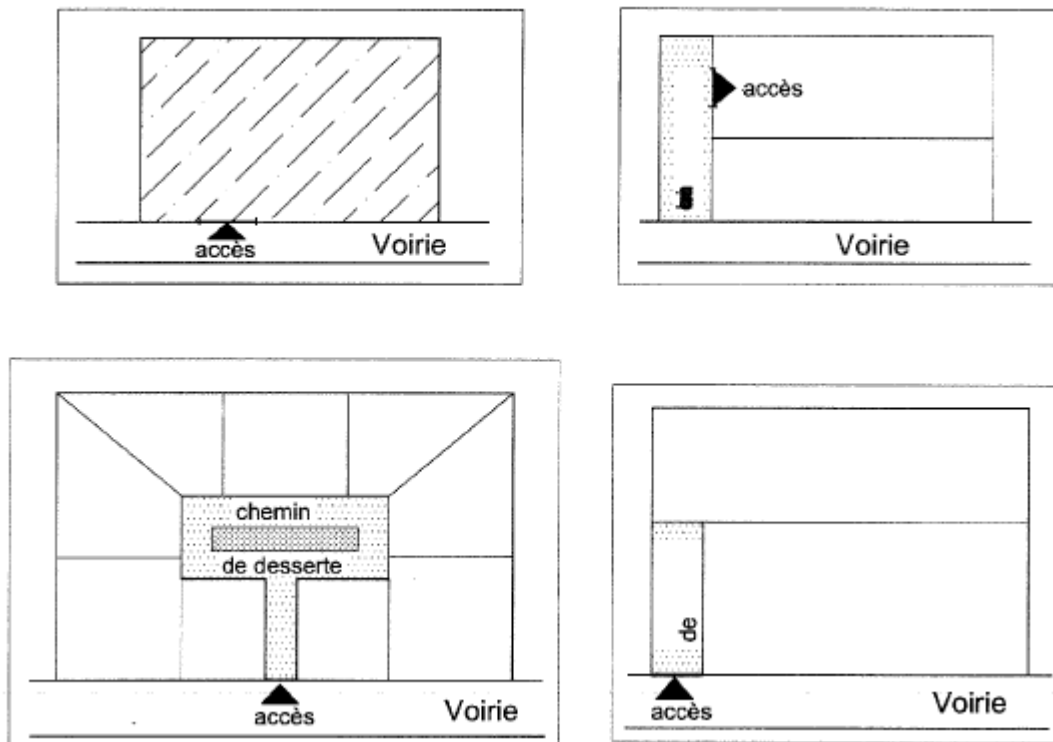
# LEXIQUE

Ce lexique définit les notions repérées par un astérisique dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

## **ACCES :**

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa le :



*"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."*

## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, ail).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS**

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-oeuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'in habitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

## **LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,.... Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation**, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination** est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

## **EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

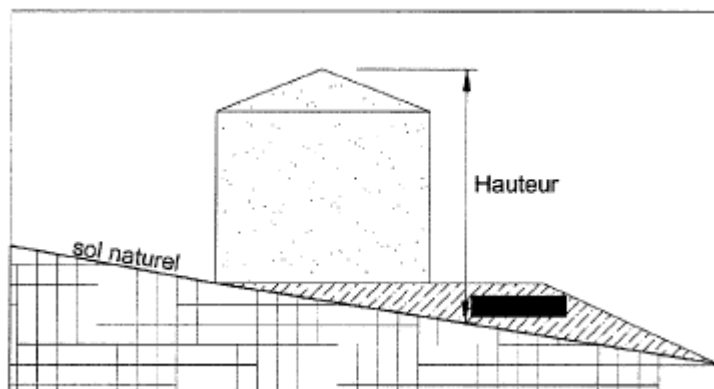
## **FONDS DE PARCELLES**

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

## **HAUTEURS D'IMMEUBLE**

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.



## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Ces opérations sont définies aux articles L.442-1 à L.442-2 et R.442-1 à R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Leur réalisation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, dès lors qu'elles entraînent une occupation et utilisation du sol supérieure à trois mois. Ces dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un PLU approuvé et dans les communes figurant sur une liste dressée par le préfet. La circulaire N° 78-112 du 21 août 1978, relative à l'autorisation des clôtures et d'installations et travaux divers, précise les conditions de mise en oeuvre de cette autorisation.

L'article R.442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements de sols.

Le PLU peut réglementer ces quatre catégories distinctement. Il peut n'interdire ou n'autoriser que certaines d'entre elles, même à l'intérieur d'une même catégorie. Ainsi, les terrains de plein air pourront être admis, alors que les pistes de karting seront interdites.

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (Article L ,315-8 du Code de l'urbanisme)

## **OPERATIONS GROUPEES**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

## **SURFACE PLANCHER**

La « surface plancher » s'entend comme la 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.

## **UNITE FONCIERE**

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

## **VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE**

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)

- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.