



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 4.1. REGLEMENT

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation de l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme par le  
Conseil municipal du 2 Mars 2020.

Sous-Préfecture de Loches

Reçu le 05 MARS 2020

Contrôle de légalité

Le Maire

Patrick LESPAGNOL

Handwritten signature of Patrick Lespagnol in blue ink. To the right is a circular official stamp of the Mairie de Saint-Senoche (I. &amp; L.) in blue ink.

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I.</b> Dispositions générales	3
<b>TITRE II.</b> Dispositions applicables aux zones urbaines	5
<b>TITRE III.</b> Dispositions applicables aux zones à urbaniser	9
<b>TITRE IV.</b> Dispositions applicables aux zones agricoles	13
<b>TITRE V.</b> Dispositions applicables aux zones naturelles	19
<b>TITRE VI.</b> Eléments à préserver au titre du patrimoine paysager	23
<b>ANNEXE.</b> Lexique d'urbanisme	25

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## 1. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les règlements graphiques 4.2, 4.3, 4.4, complètent le présent règlement écrit.

## 2. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## 3. CLOTURES

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## 4. SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE, DONT SECURITE LE LONG DES ROUTES

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

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

## 5. SITES ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

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

## 6. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :

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

## 7. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du plan local d'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 ».

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article U 1.** Ce règlement s'applique à la zone urbaine U.

### 1.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

**Article U 2.** INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Exploitation agricole et forestière. Sont interdits :

- les nouveaux bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont interdits :

- les nouveaux bâtiments destinés à l'entrepôt, sauf pour une activité existante dans le bourg.

**Article U 3.** LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont autorisées :

- les industries à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Toutes activités. Sont autorisées :

- les installations classées à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

### 1.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Article U 4.** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique, les implantations des bâtiments existants à l'alignement par rapport aux voies à la date d'entrée en vigueur du PLU sont à conserver, sous réserve de l'application d'une servitude d'alignement.

**Article U 5.** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul.

Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique, les implantations mitoyennes entre les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver.

**Article U 6.** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit.

## Article U 7. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> et les carports.
- .Néanmoins, les toits plats sont autorisés pour les bâtiments d'activité s'ils sont associés à des bâtiments avec une couverture d'une pente minimum de 40°.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

### Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .L'architecture étrangère à la région est interdite.

### Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.
- .Dans le bourg, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage :
  - les murs de clôtures pleins sont obligatoires pour assurer la continuité du bâti le long de la voie, sauf accès aux unités foncières.

### Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

- .La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage

### Caractéristiques des éléments techniques

- .Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

## Article U 8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

## 1.4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article U 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe et dessert l'unité foncière concernée.

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... des nouvelles constructions seront enterrés.

#### Article U 10. EMBLEMES RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Aménagement d'un parking pour la salle des fêtes	990 m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement à 8 mètres de largeur du chemin du plan d'eau	210 m <sup>2</sup>	Commune



### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**SECTION 1****1AU****1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

**Article 1AU 1.** Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser 1AU.

**1.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

**Article 1AU 2.** INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Exploitation agricole et forestière. Sont interdits :

- les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont interdits :

- les bâtiments destinés à l'entrepôt.

**Article 1AU 3.** LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- dans les secteurs des Fosses, les constructions et affectations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- dans le secteur de la Croix, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation, pouvant se tenir en deux phases.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Sont autorisées :

- les industries à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Toutes activités. Sont autorisées :

- les installations classées à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

**1.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article 1AU 4.** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

**Article 1AU 5.** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul.

Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

**Article 1AU 6.** HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit.

**Article 1AU 7. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> et les carports.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .L'architecture étrangère à la région est interdite.

Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

- .La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage.

Caractéristiques des éléments techniques

- .Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

**Article 1AU 8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

**1.4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Article 1AU 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe et dessert l'unité foncière concernée.

Les eaux pluviales seront gérées en réseau aérien (fossé, bassin...) et l'évacuation se fera en direction des fossés existants en périphérie des zones.

Les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... des nouvelles constructions seront enterrés.

**SECTION 2**

**1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

**Article 2AU 1.** Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser 2AU.

**1.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

**Article 2AU 2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les constructions et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

#### Article A 1. Ce règlement s'applique à la zone agricole A.

Elle comprend les secteurs A, Ap et Aac.

### 1.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article A 2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En secteur A. Sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Exploitation agricole et forestière :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le logement principal lié à une exploitation agricole, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et ses annexes ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Commerce et activité de services :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, pour un hébergement hôtelier et touristique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Ap. Sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les équipements sportifs existants.

Exploitation agricole et forestière - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Aac. Sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Habitation :

- le logement lié à l'activité présente dans le secteur, et ses annexes.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

**Article A 3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

En secteur A. Sont autorisées :

Habitation :

- l'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, et située à plus de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole sous réserve d'une distance supérieure imposée en vertu de la règle de réciprocité du code rural et de la pêche maritime ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation, annexe comprise, et :
  - . d'une surface limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière, sauf pour les piscines, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
  - . d'une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faitage de l'habitation située sur l'unité foncière.

En secteur Ap. Sont autorisées :

Exploitation agricole et forestière - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'extension des locaux de « l'exploitation agricole » et de « l'industrie », dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

En secteur Aac. Sont autorisées :

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- les industries dans la limite de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

**1.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article A 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

**Article A 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteurs A et Ap, un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul ;
- néanmoins un recul des bâtiments de 5 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

En secteur Aac, un bâtiment doit être implanté en recul de 4 mètres minimum des limites avec la zone agricole.

**Article A 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des bâtiments agricoles dont la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur totale d'un nouveau bâtiment non agricole ne peut pas excéder la hauteur au faitage des bâtiments situés sur l'unité foncière.

## Article A 7. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A 7.1. Habitations et annexes

#### Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> et les carports.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

#### Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .L'architecture étrangère à la région est interdite.

#### Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.

#### Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec un terrain agricole ou naturel

- .La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage.

#### Caractéristiques des éléments techniques

- .Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

### A 7.2. Bâtiments agricoles

#### Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les toits plats sont interdits.
- .Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- .Les panneaux solaires sont autorisés.

#### Caractéristiques architecturales des façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.

### A 7.3. Autres bâtiments d'activité

#### Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les toits plats sont autorisés s'ils sont associés à des bâtiments avec une couverture d'une pente minimum de 40°.
- .Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- .Les panneaux solaires sont autorisés.

#### Caractéristiques architecturales des façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.



**Article A 8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

**1.4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Article A 9. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

**Article A 10. EMBLEMES RESERVES**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
3	Continuité d'un chemin et entretien du fossé pluvial	1 145 m <sup>2</sup>	Commune



## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

#### Article N 1. Ce règlement s'applique à la zone naturelle N.

Elle comprend les secteurs N, Ngv et Nh.

### 1.2. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article N 2. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En secteur N, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Exploitation agricole et forestière :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les bâtiments agricoles pour l'abri des animaux et le stockage lié à l'activité agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage ;
- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Commerce et activité de services :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, pour un hébergement hôtelier et touristique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, dont les équipements liés à l'aire publique de loisirs du plan d'eau.

Pour l'application de la règle, il est précisé que l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite.

En secteur Ngv, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les aires d'accueil des gens du voyage.

En secteur Nh, sont interdites toutes les constructions et affectations du sol sauf :

Habitation :

- les habitations et leurs annexes ;
- dans les bandes à constructibilité restreinte définies par le règlement graphique, uniquement les annexes d'une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU, limitées à une par unité foncière.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Commerce et activité de service - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- celles visées à l'article concernant la limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

#### Article N 3. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En secteur N, sont autorisées :

Habitation :

- l'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, et située à plus de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole sous réserve d'une distance supérieure imposée en vertu de la règle de réciprocité du code rural et de la pêche maritime ;

- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes, dans un périmètre de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation, annexe comprise, et :
  - . d'une surface limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière, sauf pour les piscines, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
  - . d'une hauteur limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière.

**En secteur Ngv.** Sont autorisées :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les constructions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, calculée à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

**En secteur Nh,** sont autorisées :

Commerce et activité de service - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- les activités à la condition qu'elles ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

### **1.3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article N 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Un bâtiment doit être implanté en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite avec une route départementale.

#### **Article N 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de recul ;
- néanmoins un recul des bâtiments de 5 mètres est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

#### **Article N 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteurs N et Nh,** la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière dont la hauteur n'est pas limitée. La hauteur totale d'un nouveau bâtiment ne peut pas excéder la hauteur au faîtage des bâtiments situés sur l'unité foncière.

**En secteur Ngv,** la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres à l'égout du toit

#### **Article N 7. DENSITE DES CONSTRUCTIONS**

**En secteur Nh,** l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

#### **Article N 8. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **N 8.1. Habitations et annexes**

Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les couleurs des couvertures seront limitées aux tons suivants : ton ardoise, ton tuile, ton zinc pré-patiné, ton cuivre ou tons équivalents.
- .Les toits plats sont interdits. Les toits seront à deux pans minimum et les pentes de toits auront une inclinaison minimale de 40°. Les extensions et annexes auront la même pente que la construction principale, à l'exception des vérandas et des préaux adossés à la construction principale, ainsi que des abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> et les carports.
- .La tôle ondulée grandes ondes ou petites ondes est interdite.

Caractéristiques architecturales des façades

- .Les façades seront de ton sable ou pierre, ou en bois.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .L'architecture étrangère à la région est interdite.

Caractéristiques des clôtures sur rue

- .Les murs de clôture seront de ton sable ou pierre.
- .Les clôtures à treillis soudé seront d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- .Les haies seront constituées de plantations à dominante d'essences locales et mélangées.

Caractéristiques des clôtures en limite séparative avec un terrain agricole ou naturel

- .La clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage.

Caractéristiques des éléments techniques

- .Les panneaux solaires seront de teinte sombre, y compris les cadres et accroches sur la toiture. Ils seront implantés en regroupement sur les toitures principales, en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

**N 8.2. Bâtiments d'exploitation forestière et bâtiments agricoles pour l'abri des animaux**Caractéristiques architecturales des toitures

- .Les toits plats sont interdits.
- .Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- .Les panneaux solaires sont autorisés.

Caractéristiques architecturales des façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, panneaux préfabriqués en béton).
- .Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou en béton ou en matériau transparent, les façades des bâtiments d'exploitations forestières ou agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnelle.

**Article N 9. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, liés à des activités autorisées, sont interdits dès lors qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

En secteur Nh, les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

**1.4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX****Article N 10. DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX****N 10.1. Accès sur les voies ouvertes au public**

En secteur Ngv, aucun accès n'est autorisé sur la route départementale 31.

**N 10.2. Réseaux**

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mis en place.

**TITRE VI – ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU PATRIMOINE  
PAYSAGER**

## LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER

LOCALISATION	ELEMENT DU PATRIMOINE
1. Bourg	Espace vert en zone urbaine
2. Bourg	Espace vert en zone urbaine
3. La Fontaine	Ancien pigeonnier circulaire du 16 <sup>ème</sup> siècle
4. La Bellaudière	Façade sud du fief de la Bellaudière
Secteur de la Fontaine / Vallée de l'Esves / Vallon affluent de l'Estrigueil	Haies du secteur rural

Des éléments du petit patrimoine bâti ou végétal qui ont un intérêt patrimonial et environnemental sont à préserver.

Espace vert en zone urbaine :

- les espaces verts sont inconstructibles.

Eléments bâtis :

- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sont soumis à permis de démolir ;
- les autres travaux affectant l'enveloppe extérieure sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux réalisés devront permettre de conserver leurs caractéristiques d'origine.

Eléments végétaux :

- les coupes sont soumises à déclaration préalable.



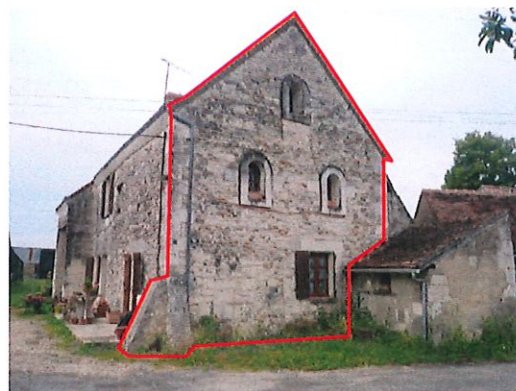
1. Bourg : espace vert en zone urbaine



2. Bourg : espace vert en zone urbaine



3. La Fontaine : ancien pigeonnier circulaire du 16<sup>ème</sup> siècle



4. La Bellaudière : façade sud du fief de la Bellaudière



## **ANNEXE – LEXIQUE D'URBANISME**

**Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines.

**Affouillement** : creusement volontaire du sol, par des travaux de déblaiement.

**Annexe** : construction indépendante physiquement du corps principal du bâtiment situé sur la même unité foncière, complémentaire de ce bâtiment, et dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

**Carport** : abri pour les automobiles.

**Essences locales** : végétation qui pousse naturellement localement, adaptée au sol et au climat. Les essences locales contribuent à l'harmonie du paysage local et à l'identité des sites.

**Exhaussement** : élévation volontaire du sol, par des travaux de remblaiement.

**Limite séparative** : limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

**Recul** : distance de la construction par rapport, soit à l'alignement, soit à la limite séparative.

**Ton sable** : beige, blond, et leurs nuances.

**Ton pierre traditionnelle** : pierre de tuffeau et pierre calcaire clair, et leurs nuances,

**Unité foncière** : terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant ; îlot de propriété.