

Plan Local d'Urbanisme prescrit le : ..... , arrêté le .....

# La Chapelle-Bâton Plan Local d'Urbanisme

## Règlement



**DOSSIER APPROUVÉ LE**  
.....

Vu pour être annexé à la délibération du  
.....  
Monsieur le Maire :



# COMMUNE DE LA CHAPELLE-BATON

## Elaboration du Plan Local d’Urbanisme RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PRÉAMBULE .....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA.....	11
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UA</u> .....	11
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA</u> .....	12
ZONE UB.....	20
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UB</u> .....	20
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB</u> .....	21
ZONE UE.....	29
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UE</u> .....	29
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE</u> .....	30
ZONE UX.....	37
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UX</u> .....	37
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX</u> .....	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	44
ZONE AU .....	45
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE AU</u> .....	45
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU</u> .....	46
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
ZONE A.....	55
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE A</u> .....	55
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A</u> .....	56
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	65
ZONE N.....	66
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE N</u> .....	66
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N</u> .....	67
ANNEXES AU REGLEMENT .....	76
LEXIQUE .....	77
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L’ALINEA 7 DE L’ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L’URBANISME .....	79

## PRÉAMBULE

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Chapelle-Bâton.

### 2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- les zones humides
- des éléments de paysage et architecturaux identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- d'annexes constituées de la liste des principaux éléments de paysage identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

### 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

# Titre I : Dispositions générales

## 1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus dans le code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

## 2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

## 3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme.

## 4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## 6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 7 DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

1. En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme est soumise à **déclaration préalable**.
2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis au **permis de démolir**.

3. Les **éléments bâtis**, le **petit patrimoine** (puits, lavoirs, fontaines, calvaires, etc...) et les **murets** identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être conservés ou recréés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.  
Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, ainsi que l'usage des matériaux d'origine.  
Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.
4. Les **ensembles bâtis remarquables** (propriétés, fermes,...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.  
Seront pris en compte pour cette préservation:
  - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
  - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
  - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
  - l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
5. Les extensions des constructions et ensembles bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
6. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques justifiés (réseaux, voirie, etc ...).  
Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle et tout autre modification d'une haie sont soumis à déclaration préalable et, s'ils sont autorisés, feront l'objet de mesures compensatoires.
7. Les arbres **remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
8. Les **éléments de patrimoine géologique (dolines)** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toute construction, aménagement ou travaux susceptible d'altérer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
9. Les **parcs et/ou potagers** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :
  - les abris légers d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> ;
  - les aménagements légers (bancs, éléments décoratifs, etc...) ;
  - les extensions limitées des bâtiments existants au sein de ces espaces ou en limite, à conditions qu'elles ne remettent pas en cause la fonction initiale du site et qu'elles participent à sa mise en valeur patrimoniale.  
Leur modification est également admise à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc).

**Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.**

## 7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles.

Dans les espaces boisés classés, toutes coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable en mairie, sauf si cette forêt relève du régime forestier ou est dotée d'un plan de gestion (PSG) ou encore si les coupes entrent dans l'une des catégories d'exception prévues par l'arrêté préfectoral du 5 mai 2008 (*voir chemise 9c du dossier de PLU*).

## 8. AUTRES ESPACES BOISÉS

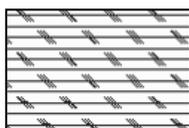
En application de l'article L.311-1 et suivants du Code forestier, complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1ha d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

## 9. ZONES HUMIDES

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin (porté par l'Institution Interdépartementale du Bassin de la Sèvre Niortaise), un inventaire communal de recensement des zones humides a été réalisé. Les zones humides définies à l'article L. 211-1 du code de l'environnement font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique.

*A noter : un diagnostic zones humides complémentaire (présenté dans la chemise « documents d'information du présent PLU) a été réalisé, sur trois sites spécifiques :*

- *site de la Corbelette*
- *Site du Bas-Verger*
- *Site de Bel-Air*



Zones hachurées sur les documents graphiques représentant l'identification des zones humides

A l'intérieur de cette trame correspondant aux zones humides, si aucune alternative n'est possible, sont admis :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet la construction d'ouvrages et d'installations d'intérêt public sous réserve de la mise en œuvre des mesures compensatoires dans les dispositions prévues, le cas échéant, par le code de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol ayant pour objet des fouilles archéologiques sous réserve d'une remise en état des strates du sol à l'identique par rapport à l'état avant travaux.
- la reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et en respectant la même emprise au sol.
- les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du document sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires dans les dispositions prévues, le cas échéant, par le code de l'environnement.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

## 10. ZONES INONDABLES

Les zones inondables sont repérées sur le plan de zonage par les secteurs indicés « i ». Ces secteurs possèdent un règlement qui leur est propre (voir dans le déroulé du présent règlement).

## 11. TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le plan de zonage par divers reports, et notamment :

- la trame des zones humides
- le zonage N
- le réseau de haies repéré au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme
- les espaces boisés classés

## 12. SITES ARCHEOLOGIQUES

Suivant l'article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive (pris pour l'application de la loi n°2001-44) :

*« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».*

Le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) peut éditer des prescriptions d'archéologie préventive en application des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

# **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

Les zones urbaines sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE
- la zone UX

**ZONE UA****CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte, située principalement dans les cœurs historiques du Bourg de La Chapelle-Bâton et du village de Saint-Projet .C'est une zone essentiellement composée de logements et qui renferme également les principales places publiques de ces noyaux d'urbanisation.

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt à préserver. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes souvent accompagnées par des éléments de petit patrimoine. Ce tissu ancien englobe également certains anciens hameaux ou écarts.

Dans cette zone, les voies sont marquées soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. Il existe également des impasses ou venelles délimitées par des murs qui témoignent du traitement varié des limites de l'espace public et constituent des chemins de découverte de ces cœurs historiques.

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à densifier le tissu urbain existant. A restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration (ne respectant pas les réserves apportées dans l'article UA2) et à autorisation,
- les nouvelles constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés et strictement nécessaires aux travaux de construction autorisés dans cette zone, qui ne recherchent pas la meilleure adaptation au terrain naturel et qui ne s'intègrent pas dans l'environnement urbain.
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (susceptibles d'accueillir moins de dix unités),
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone.  
Dans le cas d'un changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, il est nécessaire de veiller à :
  - ne pas augmenter la surface de plancher du bâtiment existant
  - ne pas constituer de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation et à enregistrement sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

**2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

**2. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié. Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### **1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 1 mètre, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

#### **3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

**3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 13 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
  - Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
  - Les coffres de volets roulants apparents (en débord) sont interdits.
  - La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Architecture contemporaine et bioclimatique
- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
  - L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**1.2. Bâtiments anciens en pierre**

- Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.
- Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

### Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant.

### **1.3. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s'intègre harmonieusement à la construction existante.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

### Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### **2.2. Eléments divers**

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### **2.3. Réseaux téléphoniques**

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles n'est pas règlementé.
- Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

### **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

**ZONE UB****CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique du bourg de la Chapelle-Bâton. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire).

Le tissu urbain périphérique du bourg est irrigué par un réseau de voies plus larges et ponctué d’espaces verts. Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d’un îlot, soit dans le cadre d’un lotissement ou d’un groupement d’habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l’alignement des voies.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées et c’est la typologie « habitat » qui y domine.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l’urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l’habitat,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l’énergie, préserver la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration (ne respectant pas les réserves apportées dans l'article UB2), et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés et strictement nécessaires aux travaux de construction autorisés dans cette zone, qui ne recherchent pas la meilleure adaptation au terrain naturel et qui ne s'intègrent pas dans l'environnement urbain.
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone.  
Dans le cas d'un changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, il est nécessaire de veiller à :
  - ne pas augmenter la surface de plancher du bâtiment existant
  - ne pas constituer de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation et à enregistrement sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les occupations et utilisations du sol énoncées ci-avant, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux «Orientations d'aménagement et de programmation» du présent plan local d'urbanisme.

**ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

**2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

**ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

**2. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié. Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### **1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

#### **3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

**4. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents (en débord) sont interdits.
- La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**1.2. Bâtiments anciens en pierre**

- Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.
- Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

**1.3. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s'intègre harmonieusement à la construction existante.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures**Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

### Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### **2.2. Eléments divers**

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### **2.3. Réseaux téléphoniques**

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Pour les constructions destinées aux activités (artisanat) et aux commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions liées au bureau, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
- 2. Aires de stationnement pour les deux roues**
- Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles. Ces dernières peuvent être mutualisées.

#### **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### **ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

**ZONE UE****CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupations du sol affectées à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou a des équipements spécifiques d'intérêt général.

Elle correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : écoles, équipements sportifs, cimetière, ...

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

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

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique, ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol énoncées ci-avant, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux «Orientations d'aménagement et de programmation» du présent plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT** **CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

## 2. EAUX USÉES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

## 3. EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié. Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## 4. ÉLECTRICITÉ

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

**ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

**3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

**5. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale** : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Une hauteur différente -jusqu'à 11 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

- Les coffres de volets roulants apparents (en débord) sont interdits.
- La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### **1.2. Bâtiments anciens en pierre**

- Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.
- Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### **1.3. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1. Clôtures**

#### Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Aspects

- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

**2.2. Eléments divers**

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

**2.3. Réseaux téléphoniques**

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

**ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs équipements.

**2. Aires de stationnement pour les deux roues**

- Pour les opérations nouvelles d'équipements publics, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### **ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

#### **ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**ZONE UX****CARACTÈRE DE LA ZONE UX**

La zone UX caractérise un tissu composé d'activités artisanales. Elle correspond à la petite zone d'activités située au niveau de la Corbellerie, sur la route départementale n°122.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (*voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU*), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités artisanales, tertiaires ou de bureaux, sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction.

### **ARTICLE UX 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

### **ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié.  
Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- en observant un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

## 3. EXCEPTION

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées :

- en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.

### 6. EXCEPTION

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

**ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

**ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Une hauteur différente -jusqu'à 12 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les équipements techniques indispensables à la viabilité des activités, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

#### Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant au voisinage, sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

#### Aspects

- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

### 2.2. Eléments divers

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 2.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE UX 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

## 2. Aires de stationnement pour les deux roues

- Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont préconisées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

### **ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
- Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

### **ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

### **ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont :

- les zones AU

**ZONE AU****CARACTÈRE DE LA ZONE AU**

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).

Elle correspond à plusieurs zones situées dans le bourg de la Chapelle-Bâton.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

## **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration (ne respectant pas les réserves apportées dans l'article AU2),
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1, sous réserve :
  - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
  - qu'elles prévoient un minimum de 20% de logement social aidé par l'État.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

##### **2. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

##### **3. EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être systématique. Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

##### **4. ÉLECTRICITÉ**

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

**ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

**ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

**3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## 2. **DISPOSITION PARTICULIÈRE**

- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

## 3. **EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

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

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. **PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

#### 2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

**1.2. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### 3. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Clôtures

##### Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

##### Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m80,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80
  - de haies vives composées d'essences locales variées,
  - d'un grillage sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

##### Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

#### 3.2. Eléments divers

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 3.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places pour 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Pour les constructions destinées aux activités (artisanat) et aux commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions liées au bureau, il est exigé 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

### 2. Aires de stationnement pour les deux roues

- Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles. Ces dernières peuvent être mutualisées.

## **ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
- Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

#### **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

#### **ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

# Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Les zones agricoles correspondent à la zone A, comprenant le secteur Ah

**ZONE A****CARACTÈRE DE LA ZONE A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l’activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l’exploitation agricole.

Le secteur Ah correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) et intégrés dans la zone agricole.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Ah.

## **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis en zone A (excepté dans le secteur Ah), sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, extensions, travaux et installations nécessaires ou liées aux exploitations agricoles.
- Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pourront être autorisés pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcin), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage.  
Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100m des bâtiments d'élevage de l'exploitation.
- Les locaux accessoires étroitement liés aux produits issus de la production ou nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'ils soient implantés en contiguïté de l'exploitation principale ou implantées dans un rayon maximal de 50 mètres à partir de celle-ci (les produits commercialisés doivent être le prolongement direct de l'activité de production exercée sur place).
- La reconstruction à l'identique et les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher.
- Les extensions de moins de 30% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et qui sont liées aux exploitations agricoles.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont admises uniquement dans le secteur Ah :

**Au niveau du hameau de Fronton** : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ce hameau, situé en bordure de zone inondable, est susceptible d'être concerné par des problèmes d'inondabilité. C'est pourquoi, il est préférable, dans le cas des travaux, reconstructions, extensions mesurées ou annexes mentionnés ci-après, prévoir : de ne pas augmenter le risque ou d'en créer de nouveaux, de surélever le plancher bas par rapport à la cote naturelle du terrain (sauf contraintes techniques particulières). Pour la hauteur de plancher, il est recommandé de le prévoir à environ 50 cm par rapport à la cote naturelle du terrain, ceci restant à apprécier en fonction du terrain concerné. D'autre part, il est recommandé de construire sur un vide sanitaire.

- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit ou en ruine.
- Les travaux et les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.
- Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.

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

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **2. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié. Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

##### 1. PRINCIPE

Dans la zone A (excepté pour le secteur Ah) :

Les constructions doivent être implantées :

- en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ah uniquement :

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques.
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**2. DISPOSITION PARTICULIÈRE**

- Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :
  - la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
  - la nature de la construction envisagée,
  - lorsque des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Ah uniquement :

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe ci-dessus (pour le secteur Ah).
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

**3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, exceptées elles sont destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

**4. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

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

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- une hauteur maximale de 10 mètres pour celle à destination d'habitation
- une hauteur de 12 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ah uniquement :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- une hauteur maximale de 10 mètres.
- La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 6 mètres

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.
  - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation, si des impératifs techniques le justifient (exemple : silos ...).

Dans le secteur Ah uniquement :

- Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.  
Cependant, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 mètres.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1.2. Bâtiments anciens en pierre**

- Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.
- Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d’origine, dans la mesure du possible.

Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d’une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l’état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l’identique de l’existant. Les châssis seront posés en feuillure.

**1.3. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s’intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s’intègre harmonieusement à la construction existante.
- Lorsqu’une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d’architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

**2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****2.1. Clôtures**Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d’accès ou de démolition, et faire l’objet d’un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

- La hauteur d’une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- A l’alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d’usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - de haies vives d’essences locales doublées ou non d’un grillage
  - d’un mur plein d’une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d’un mur-bahut surmonté d’une grille ouvragée, l’ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m60,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

#### Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- Les clôtures favoriseront les passages à faunes.

## **2.2. Eléments divers**

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

## **2.3. Réseaux téléphoniques**

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

### **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

### **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (nécessaires aux exploitations agricoles) auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nh, Ni et Nz.

**ZONE N****CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. La zone N se situe principalement au Nord de la commune, au niveau du Bois d’Arpentéroult et au Sud-Ouest de la commune, autour du bois de la Corbellerie et parc du Château des Loges.

Le secteur Nh correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées), inclus dans la zone N.

Le secteur Ni correspond aux zones inondables de la zone N.

Le secteur Nℓ correspond à une zone à vocation de loisirs, intégrée dans la zone naturelle N.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh.
- A prévenir du risque inondation dans le secteur Ni
- A permettre la mise en valeur d’un site ouvert au public, tout en préservant la qualité paysagère et naturelle des lieux, dans le secteur Nℓ.

## **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci dessous.

**Dans les espaces repérés comme zone humide**, se référer aux dispositions générales du présent règlement de PLU.

**Dans les espaces inclus dans les périmètres de protection des captages d'eau d'Echiré et de Saint-Maxire** (voir au niveau des servitudes d'utilité publique du PLU), se reporter à la réglementation particulière en référence à l'arrêté préfectoral portant existence des périmètres de protection de la ressource.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis en zone N dans sa totalité (tout secteur confondu, sauf secteur Ni), sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les aménagements légers directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public
  - Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface de plancher de 20m<sup>2</sup>, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- les occupations et utilisations du sol énoncées ci-avant, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Dans le secteur Nh uniquement, sont admises :

- La reconstruction partielle ou totale, dans la limite de l'emprise au sol initiale, de tout ou partie d'édifice détruit ou en ruine.
- Les travaux Les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.
- Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.

Dans le secteur Ni uniquement, sont admises :

- Pour les constructions et installations nouvelles (à la date d'approbation du PLU) :
  - Les installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général.
  - Les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
  - Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
  - Les clôtures devront permettre un écoulement de l'eau.

Il est recommandé par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous une hauteur de 50 cm par rapport à la cote du terrain naturel.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm par rapport à la cote du terrain naturel.

Dans le secteur N4 uniquement, sont admis :

- les aménagements légers liés au tourisme, loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- Les voies nouvelles doivent être adaptées à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### **5. EAUX USÉES**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.  
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- Le recours aux techniques alternatives doit être privilégié.  
Ces techniques sont par exemple les suivantes :
  - Micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain
  - Biofiltration (fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides)
  - Chaussées poreuses et à structure réservoir
  - Bassins, tranchées et points d'infiltration
  - Bassin de retenue, de décantation
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### 1. PRINCIPE

Dans la zone N (excepté pour le secteur Nh) :

Les constructions doivent être implantées :

- en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nh uniquement :

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :
  - la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
  - la nature de la construction envisagée,
  - lorsque des impératifs techniques le justifient.

Dans le secteur Nh uniquement :

- Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe ci-dessus (pour le secteur Nh).
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

**3. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.
- Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.

**6. EXCEPTION**

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

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

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**1. PRINCIPE**

- La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 8 mètres.
- La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe (voir le lexique) ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur Nh uniquement :

- La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 13 mètres.

**2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur Nh uniquement :

- Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration paysagère

- Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

### Intégration architecturale

- Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu’elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

### Architecture contemporaine et bioclimatique

- La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d’expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l’usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l’intégration par rapport aux lieux environnants.
- L’inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l’architecture bioclimatique en accompagnement d’une meilleure prise en compte du développement durable.

## **1.2. Bâtiments anciens en pierre**

- Les bâtiments anciens faisant l’objet d’une restauration ou d’une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d’origine.
- Leur restauration devra favoriser l’utilisation et la mise en œuvre de matériaux d’origine.
- Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l’homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

### Toitures

- Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux identiques à ceux d’origine, dans la mesure du possible.

### Façades

- Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- Les enduits sur murs en moellons seront d’une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.
- Les génoises existantes seront conservées en l’état ou reprises si nécessaire.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l’identique de l’existant. Les châssis seront posés en feuillure.

## **1.3. Extensions de bâtiments**

- Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s’intégrera harmonieusement à la construction existante.
- Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s’intègre harmonieusement à la construction existante.

- Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

### 3. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1. Clôtures

##### Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

##### Hauteurs

- La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
  - de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m20,
  - ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
  - de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1m60,
  - d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 mètres.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

##### Aspects

- Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales.
- Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- Les clôtures favoriseront les passages à faunes.

### 3.2. Eléments divers

- Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 3.3. Réseaux téléphoniques

- Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Pour les constructions destinées au logement, aux commerces et activités, le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles n'est pas réglementé.
- Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage et devront préserver un maximum de perméabilité (éviter les surfaces bitumées, cimentées ou autres revêtements de sol imperméables).
- Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

### 2. Aires de stationnement pour les deux roues

- Pour les installations liées aux activités de loisirs et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# Annexes au règlement

# LEXIQUE

**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

**Alignement** : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

**Annexe** : Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

**Bâtiment** : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface de plancher.

**Commun** : cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée tels que puits, four, pompe.

**Construction** : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ...

**Construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : Il s'agit des constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...) ou d'intérêt collectif. Une construction ou une installation « d'intérêt collectif » peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective. Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ou d'équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

**Extension** : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Hauteur maximale**: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Installations classées** (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Limite séparative** : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

**Limite de voie ou d'emprise publique** : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

**Logements locatifs sociaux (article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) :** Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de ce règlement (et pour le décompte des logements sociaux au regard de la loi SRU) sont les suivants :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

**Lotissement :** Opération d'aménagement qui consiste en une division foncière. Une division devient un lotissement dès qu'il y a trois terrains issus de l'unité foncière antérieure.

**Maintenance :** opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

**Restauration :** action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

**Terrain naturel :** terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : **ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.**

## LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

### I/ ELEMENTS BÂTIS

>Ensembles bâtis



Le Bourg, parcelles 320, 321 et 882



Le Bourg, Livernière, parcelles 331, 979, 980, 981, 723, 728, 338, 978, 976, 977, 911 et 905



La Cacussière, écuries, parcelles 559 et 560



Breuilac, propriétés et puits, parcelles 661, 662, 803, 841 et 842



Les Barrières, parcelles 681 et 682



Les soucis, parcelle 631



Pampouil, parcelles 232, 233, 444, 446



Chiloup, parcelles 66 et 67



Les Loges, parcelles 181, 184, 188, 182, 183, 177, 171 et 317



Bourgneuf, parcelles 215 et 216



La Chevaucherie, parcelles 97, 98, 99, 107 et 108



Taulay, parcelles 59, 60, 61, 62, 63 et 64



Bonnay, parcelles 438, 440 et 441



Le Peu, parcelles 46, 49, 50 et 51



Vuzé : traces ancien château, pêcherie et pigeonnier, parcelles 215, 220, 221, 253, 265



Maillé, parcelles 89, 90, 91, 92, 96, 128, 131, 133, 134, 100 et 122



Maillé, parcelles 123, 124 et 135



La Grande Fougère, propriété écuries, parcelle 56



>Patrimoine bâti 

L'Egray : grange et petite maison, parcelles 464 & 465



Bourg : Eglise, parcelle 231



Bourg : Maison d'habitation, parcelle 704



Bourg : Ancien presbytère, parcelle 232



Bourg : Maison d'habitation, la Séguinière, parcelle 806



Bourg : Ancien atelier, la Séguinière, parcelle 892



Bourg : Maison d'habitation (crépie couleur), parcelle 301



Chiloup : Maison bourgeoise, parcelle 61 + vieil hangar (parcelles 59 et 60)



Le Préau : ancienne grange, parcelle 241



La Croix de Maillé : ancienne grange, parcelle 37



La Croix de Maillé : ancienne grange, parcelle 38



La Grande Fougère : grange, parcelle 60



Taulay : Ancienne maison de ferme, parcelle 107



Le Poirier : ancienne grange, parcelle 65



Fronton : ancien bâti, parcelle 58



Fronton : ancienne menuiserie, parcelle 68



Saint-Projet : Ancienne écurie, parcelle 177



Saint-Projet : Dépendances, parcelle 95



Saint-Projet : Ancienne église, parcelle 50



Saint-Projet : Ancienne cure (maison), parcelle 47



**III/ PETIT PATRIMOINE (PUITS, PILIERS, ...)**



Saint-Projet : Puits, parcelles 54, 177, 126 et 132



Bois Levraut : pont d'Egray, parcelle 446



Saint-Projet : Lavoir, parcelle 30



Lavault : puits, parcelle 134



Le Poirier : calvaire, parcelle 65



Le Poirier : puits, parcelle 69



Le Grand Pré : fontaine entre Saint-Projet et Vuzé, parcelle 27



La Mouzière : lavoir, fontaine, parcelle 30



Taulay : pigeonnier, parcelle 81



Le Pré des Char(d)onnières : lavoir, parcelle 25



La Selle : maçonnerie autour d’une mare, jouxte parcelle 43



Chiloup : pompe, parcelle 48



Chiloup : fontaine et lavoir, parcelle 14



La Corbellerie : sanctuaire, parcelle 424



Fronton : fontaine, parcelle 161



Les Soucis : cimetière protestant, parcelle 628



Le Plan : calvaire, parcelle 108



L'Egray : puits/pompe, parcelle 468



Bellevue : pont sur la voie ferrée, juxte parcelle 480



Bellevue : puits/pompe, parcelle 483



Le Verger : puits, parcelle 143



Bourg : Lavoir, parcelle 1016



Bourg : Calvaire, parcelle 68



Bourg : Puits/pompes : parcelles 297, 298, 328



Bourg : Maçonnerie mare, Livrnière, parcelle 910



Bourg : Lavoir + Fontaine de Montmusson, parcelles 235 et 236



Bourg : Monument aux morts, jouxte parcelle 700



Bourg : Pompe, parcelle 227



**III/ ELEMENTS REMARQUABLES LIES AUX CLÔTURES**

Maillé : murets de pierre, parcelle 11



La Selle : murets de pierre bordant chemin, parcelles 41 et 43



Fronton : muret de pierre, parcelle 67



Champdevault : muret de pierre, parcelles 55, 51, et 50.



Fonfolet : mur de clôture en pierre, parcelle 121



#### IV/ ELEMENTS PAYSAGERS

(voir plan de zonage)

----- haies remarquables

○ ○ ○ arbres remarquables

▒ jardins potagers remarquables

○ dolines à protéger