

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

PIECE N° 4

Arrêté par délibération du Conseil municipal
en date du :

A Charenton-du-Cher le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Charenton-du-Cher le :

Le Maire



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat -
Urbanisme

5 bd St Exupéry – 58000 Nevers

Tel : 03 86 36 01 51

Mail : hd10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 8 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... | 9 |
| CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... | 16 |
| CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 23 |
| CHAPITRE 4 :DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI | 26 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 30 |
| CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 31 |
| CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 38 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 40 |
| TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 47 |

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- ➡ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**
- ➡ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**
- ➡ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**
- ➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES**
- ➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

➡ **ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de **Charenton-du-Cher**.

➡ **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :**

1- les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21** du Code de l'urbanisme.

2- dispositions du Code de l'urbanisme édictant des règles de fond

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les périmètres visés à l'article **R123-14**,

Les articles **L111-7 et s, L123-6** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

➡ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles sont regroupées dans le titre 2 du présent règlement et comprennent :

La zone **UA** : zone à caractère principal d'habitation, de services et de commerces, englobant la partie ancienne du bourg de Charenton-du-Cher. La zone **UAa** comprend le centre historique du bourg et la zone **UAb** correspond aux faubourgs (habitat datant en majorité du XIXe siècle, implanté à l'alignement le long des accès routiers en ordre continu et discontinu, sans être d'une qualité exceptionnelle, l'ensemble présente une homogénéité de volumétrie et de matériaux).

Le secteur **UAj** correspond à des zones de jardins susceptibles d'accueillir uniquement des annexes à la construction principale.

La **zone UB** : zone à caractère principal d'habitation, englobant les zones d'extensions du bourg et les principaux hameaux de la commune.

Le secteur **UBa** possède une règle de densité spécifique en raison des caractéristiques du terrain (typologie, topographie, proximité assainissement collectif etc.)

Le secteur UBJ correspond à des zones de jardins susceptibles d'accueillir des annexes à la construction principale ou des installations de loisirs.

La **zone UE** : zone spécifique à vocation d'équipements publics.

La **zone UI** : zone à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux ou d'entrepôts.

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La **zone 1 AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.
- La **zone 2 AU** comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'extension de l'urbanisation est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U. Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles sont regroupées dans le titre 4 du présent règlement et comprennent :

- La **zone A** constructible pour les exploitants agricoles.
- Le secteur Ah autorisant uniquement les extensions mesurées et la création d'annexes à la construction principale

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles sont regroupées dans le titre 5 du présent règlement et comportent :

- La **zone N** inconstructible.
- Le secteur Nh autorisant uniquement les extensions mesurées et la création d'annexes à la construction principale

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.5 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

➡ **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

➡ **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES**

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-2 et R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111- 37 à 43) :

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - La Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC) demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

8 - La Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC) demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la DRAC.
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet

de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

9 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

10 – Les extensions dans un secteur soumise à un risque d'inondation devront recueillir un avis de l'autorité compétente en matière de risque inondation et se réaliser sur pilotis.

11- Les bâtiments repérés au titre de la Loi Paysage (Pièce n°1bis du PLU) seront protégés et leur utilisation devra respecter les prescriptions édictées dans le rapport Loi Paysage (Pièce n°1 bis du PLU).

12- Tout nouvel accès le long des routes départementales fera l'objet d'un projet soumis à l'approbation du Conseil Général du Cher. Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le nombre d'accès sur les routes départementales pourra être limité et un regroupement des accès pour plusieurs parcelles pourra être exigé. Pour tout nouvel accès sur une route départementale, des prescriptions pourront être imposées dans le cadre de la délivrance de l'autorisation de construire, en particulier sur la forme géométrique et sur le recul de l'accès.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ▶ Les zones UA : zones d'habitats anciens
- ▶ Les zones UB : zones d'habitats correspondant aux extensions du bourg et aux hameaux
- ▶ La zone UE : zones accueillant des équipements publics
- ▶ La zone UI : zones d'activités

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble des zones accueillant majoritairement des constructions anciennes à usage d'habitation, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

Cette zone comprend 1 secteur correspondant à des zones de jardins susceptibles d'accueillir uniquement des annexes à la construction principale.

- le secteur UAj

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les garages ou les sous-sols enterrés
- Les éoliennes

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique.
- Les abris de jardins dont la superficie ne dépasse pas 20m² de surface de plancher.

En secteur UAj, seules les annexes à la construction principale sont autorisées mais l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50 m² de surface de plancher.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. La largeur de la voirie doit être au minimum de 3.50 mètres pour que le terrain soit constructible.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux présents sur le domaine privé, ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

UAa : les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

UAb : les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres des voies existantes.
En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée soit par une clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.

Les dispositions des secteurs UAa et UAb ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale. Elles s'appliquent également aux voies privées.

Les dispositions de l'article UA 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Pour les annexes isolées, la distance de retrait minimum est de 1 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article UA 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder Rez-de-chaussée + 1 étage + Comble

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les dispositions de l'article UA 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Il s'agit du quartier le plus ancien de la ville délimité par les anciens remparts dont les caractéristiques urbaines et architecturales sont non seulement à conserver, mais à conforter et à restaurer.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront être de nature à s'intégrer par leurs proportions, leur volumétrie et leurs matériaux aux bâtiments existants.

Les annexes seront implantées en continuité de l'habitation principale, de même conception architecturale (volumétrie, matériaux).

Les constructions de type préfabriqué sont interdites.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio-climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les démolitions ne seront accordées que sous réserve de mise en valeur de l'existant

Les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale à l'inventaire Loi paysage (Pièce n°1 bis du PLU) ne peuvent pas être démolis, sauf à titre exceptionnel (en cas d'arrêt de péril). Dans ce cas, la démolition pourra être accordée sous réserve d'une reconstruction à l'identique de l'état initial.

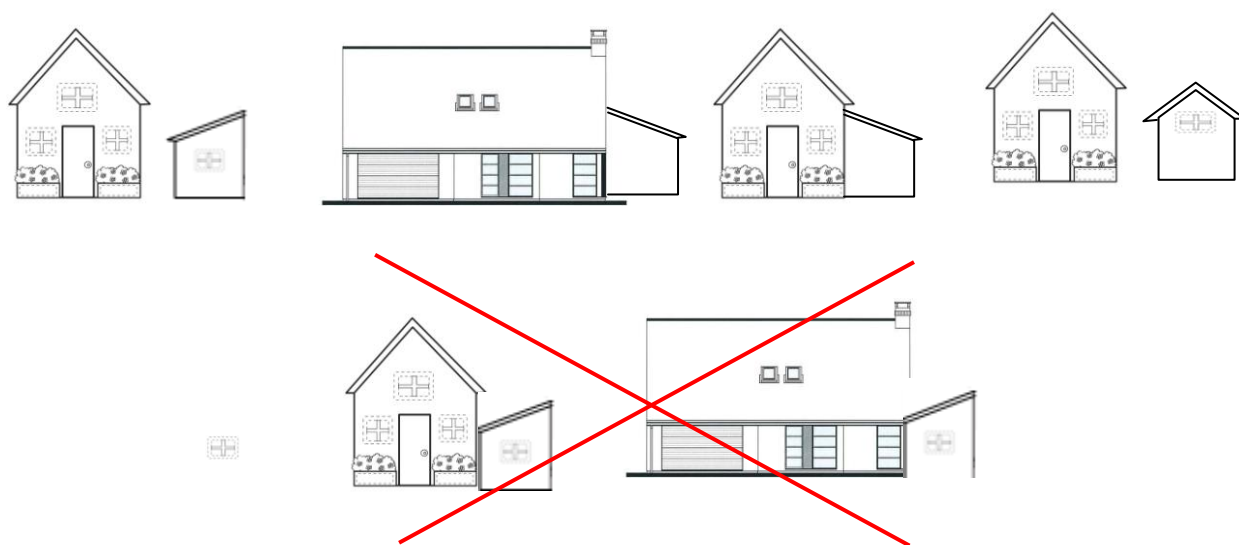
2- Les toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera **comprise entre 30° et 40°**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique, en cas d'extensions des constructions disposant déjà de plus de deux pans et aux annexes.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessous



Les couvertures des constructions **seront en tuiles terre cuite plates, aspect vieilli et nuancé, de densité de pose de 54 à 70 tuiles/m²**.

L'ardoise naturelle est autorisée pour les bâtiments dont la couverture est conçue pour ce type de matériau. Les tuiles de type mécanique à emboîtement, les matériaux synthétiques (bardeaux d'asphalte, tuiles béton, plaque fibro-ciment...) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas.

Les matériaux de revêtement de façade et de couverture d'aspect brillant sont interdits.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public et devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. L'intégration architecturale consiste à ce que les panneaux photovoltaïques épousent parfaitement la surface de l'édifice ou de

l'édicule sur lequel ils prennent place. Le contour de la surface en panneaux photovoltaïques doit être ininterrompu entre la base et le sommet du toit. Dans la mesure du possible, cette surface en panneaux photovoltaïques épouse les rives latérales du pan de toiture sur lequel ils sont posés au moins d'un côté, l'autre côté étant arrêté selon une ligne verticale.

Les lucarnes seront conservées ou remplacées à l'identique. Les nouvelles lucarnes reprendront les dispositions de celles existantes (volume, matériaux, forme).

Les châssis de toit peuvent être autorisés à titre exceptionnel sous réserve qu'ils ne soient pas vus du domaine public, que leurs dimensions maximales soient 80x100, que leur pose soit verticale et encastrée dans le pan de la toiture, sans élément en saillie (ex : caisson de volet roulant).

3- Les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. Les maçonneries recevront un enduit hydraulique (à la chaux blanche et au sable de carrière) du même ton et du même aspect que les enduits traditionnels, de finition grattée ou talochée.

Les enduits de type tyrolien, les enduits synthétiques, les enduits à base de ciment et les peintures sur maçonneries sont interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La pierre utilisée est généralement de la pierre de La Celle, chaude ocrée. Les éléments en pierre (encadrements des baies, chaînages d'angles) seront nettoyés et laissés naturels et apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ils ne devront pas créer de gêne visuelle et sonore dans l'environnement direct.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les baies vitrées qui sont autorisées. De plus, cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

Les menuiseries anciennes seront restaurées et conservées ou remplacées à l'identique. Les nouvelles menuiseries respecteront la forme des baies.

Les nouvelles fenêtres seront réalisées avec des matériaux naturels, à deux vantaux avec ouvrants à la française.

Elles seront à trois carreaux par vantail, avec petits bois chanfreinés et rapportés sur l'extérieur du vitrage. Elles seront de tonalités gris clair (blanc pur à proscrire). Les portes et les volets battants seront en bois. Ils pourront être peints de tonalité foncée (ou claire pour les volets) et non agressive.

4- Les clôtures

Les murs anciens, les murs en pierres sèches, les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver et à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter l'alignement et les caractéristiques suivantes :

En limite de voie, les clôtures nouvelles seront composées soit :

- D'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon (ayant l'aspect et la couleur de la tuile) ou surmonté de tuiles terre cuite plates scellées.
- D'un mur maçonné plein et enduit de même teinte que la façade (chaux blanche et sable de carrière) surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur sombre et non agressive, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.

En limite de voie, leur hauteur est limitée à **1,80 mètre**.

En limite séparative leur hauteur est limitée à **2 mètres**.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment

Les clôtures grillagées tenues par des potelets métalliques doublées d'une haie vive d'essences locales sont autorisées en limite séparative.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Sont interdits les panneaux préfabriqués pleins ou décoratifs en béton, PVC...

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront soit ne pas être visibles depuis le domaine public soit leur couleur devra être adapté à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

Les dispositions de l'article UA 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions :

- Les habitations : 1 place de stationnement ou de garage minimum ;
- Les activités artisanales et des bureaux : 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher.

Des adaptations sont admises en cas d'existence de parc de stationnement ouvert au public à proximité.

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

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

Cette zone correspond aux extensions du bourg de Charenton et aux hameaux de Brebeurre, Laugère et les Pérons. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissements.

Cette zone comprend 1 secteur voué à recevoir de l'urbanisation avec une densité minimum de 6 logements par hectares :

- le secteur UBa

Cette zone comprend 1 secteur correspondant à des zones de jardins susceptibles d'accueillir uniquement des annexes à la construction principale.

- le secteur UBj

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les éoliennes
- Les abris de jardins dont la superficie ne dépasse pas 20m² de surface de plancher.

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique
- Les abris de jardins seront limités à une unité par emprise foncière

- En secteur UBa, une densité minimale de 9 logements par hectares est demandée.

En secteur UBj, sont autorisées :

- les annexes à la construction principale sont autorisées mais l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50 m² de surface de plancher
- les installations de loisirs

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. La largeur de la voirie doit être au minimum de 3.50 mètres pour que le terrain soit constructible.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Un accès direct sur une route départementale pourra être interdit s'il est jugé trop dangereux.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à vocation d'habitation doivent être édifiées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques. Une distance de recul de 6 mètres minimum est imposée devant l'entrée des garages.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale. Elle s'applique également aux voies privées.

Les dispositions de l'article UB 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes isolées, la distance de retrait minimum est de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article UB 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder Rez-de-chaussée + Comble. Les garages seront implantés au niveau du sol naturel.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les dispositions de l'article UB 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les annexes présenteront des caractéristiques architecturales identiques au bâti principal.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale à l'inventaire Loi paysage (Pièce n°1 bis du PLU) ne peuvent pas être démolis, sauf à titre exceptionnel (en cas d'arrêt de péril).

Dans ce cas, la démolition pourra être accordée sous réserve d'une reconstruction à l'identique de l'état initial.

2- Les toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera **comprise entre 30° et 40°**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique, en cas d'extensions des constructions disposant déjà de plus de deux pans et aux annexes.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessous



Les couvertures des constructions seront en tuiles terre cuite, de ton vieilli et nuancé, d'aspect plat et de densité de pose supérieure à **20 tuiles/m²**. L'ardoise naturelle est autorisée pour les bâtiments dont la couverture est conçue pour ce type de matériau. Les matériaux synthétiques (bardeaux d'asphalte, tuiles béton, plaque fibro-ciment...) sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques, ni aux abris inférieurs à 7m² de surface de plancher ou en cas d'impossibilité technique.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas.

Les matériaux brillants de revêtement de façade et de couverture sont interdits.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public et devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. L'intégration architecturale consiste à ce que les panneaux photovoltaïques épousent parfaitement la surface de l'édifice ou de l'édicule sur lequel ils prennent place. Le contour de la surface en panneaux photovoltaïques doit être ininterrompu entre la base et le sommet du toit. Dans la mesure du possible, cette surface en panneaux photovoltaïques épouse les rives latérales du pan de toiture sur lequel ils sont posés au moins d'un côté, l'autre côté étant arrêté selon une ligne verticale.

Les lucarnes seront conservées ou remplacées à l'identique. Les nouvelles lucarnes reprendront les dispositions de celles existantes (volume, matériaux, forme).

Les châssis de toit peuvent être autorisés sous réserve que leurs dimensions maximales soient **80x100**, que leur pose soit verticale et encastrée dans le pan de la toiture, sans élément en saillie (ex : caisson de volet roulant).

L'éclairage des combles par le biais exclusif des châssis de toit est à proscrire, pour éviter le mitage des toitures.

3- Les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local. Les maçonneries recevront un enduit hydraulique (à la chaux blanche et au sable de carrière) de ton gris clair légèrement ocré, de finition grattée ou talochée.

Les enduits de type tyrolien, les enduits synthétiques, les enduits à base de ciment et les peintures sur maçonneries sont interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La pierre utilisée est généralement de la pierre de La Celle, chaude ocrée. Les éléments en pierre (encadrements des baies, chaînages d'angles) seront nettoyés et laissés naturels et apparents.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ils ne devront pas créer de gêne visuelle et sonore dans l'environnement direct.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les baies vitrées qui sont autorisées. De plus, cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures

Les murs anciens, les murs en pierres sèches, les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver et à restaurer.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite séparative leur hauteur est limitée à **2 mètres**.

En limite de voie, leur hauteur est limitée à **1,50 mètre**.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage de couleur sombre doublée d'une haie composée d'essences locales.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront soit ne pas être visibles depuis le domaine public soit leur couleur devra être adapté à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

Les dispositions de l'article UB 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions :

- Les habitations : 1 place de stationnement ou de garage minimum ;
- Les activités artisanales et des bureaux : 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher.

Des adaptations sont admises en cas d'existence de parc de stationnement ouvert au public à proximité.

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

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

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

Seuls sont autorisés les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des voies publiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie et de protection civile

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (électricité, France télécom, ...) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte par les réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions recevant du public doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions de l'article UE 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article UE 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

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

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractères et vocation de la zone

La zone UI est une zone spécifique à vocation artisanale, de services, de bureaux ou d'entrepôts. Elle peut également accueillir des équipements d'intérêt général.

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone, sont interdits :

- Les terrains aménagés de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à vocation agricole.
- Les affouillements et les exhaussements de sols
- Les carrières

ARTICLE UI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition quelles soient intégrées dans un bâtiment d'activité et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La surface de plancher du logement ne doit être supérieure à la surface réservée à l'activité.

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.
- Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions de l'article UI 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter avec une distance de retrait minimum équivalente à la hauteur des constructions divisée par deux.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article UI 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas **8 mètres** à l'égout du toit.

Les installations liées à une exposition commerciale ne dépasseront pas 4 mètres de hauteur

Les dispositions de l'article UI 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions Générales :

Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, les extensions ou améliorations de bâtiments d'habitat existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture industrielle environnante (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...).

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style et les mêmes couleurs que le bâtiment principal.

2 - Forme des toitures

Les toitures des bâtiments artisanaux doivent présenter au minimum deux versants avec une pente d'au moins de 20°.

Les toits avec un nombre de pans supérieurs ne sont autorisés que si chaque face de la toiture présente la même pente moyenne.

Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan.

Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans.

La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.

Les toitures "terrasse" et autres formes de toitures ne seront autorisées que si le parti architectural retenu de la construction le justifie ou par des dispositifs destinés aux économies d'énergie.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

3- Matériaux et couleurs

Les couleurs en contradiction avec celle de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc.

Les couleurs employées doivent être de teintes sombres (dont gris beige, gris silex ou gris brun) ou vert bouteille, ou brun terre.

Les bois doivent être traités, ou peints.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert ou brun).

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

La toiture des bâtiments d'activités doit présenter une couleur différente que celle des façades.

4- Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5-Divers

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abri à poubelles, seront regroupés au sein de module s'intégrant en continuité de l'alignement.

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles, ...) devront être dissimulées, dans la mesure du possible, ou dans une couleur mate similaire à légèrement plus sombre que celle de la toiture ou du matériau sur lequel ils sont apposés.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront 1 place de stationnement minimum par logement
- Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement maximum pour 60m² de surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

ARTICLE UI 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.

ARTICLE UI 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UI 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ▶ *La zone 1AU : zone à vocation d'habitats*
- ▶ *La zone 2AU : zone à vocation d'habitats à long terme*

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone

Ces zones sont destinées à permettre le développement de la commune, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...). Ainsi, les équipements et les réseaux créés doivent être suffisants pour assurer la desserte complète de la zone.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles.
- Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisirs.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les éoliennes

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les abris de jardins dont la superficie ne dépasse pas 20m² de surface de plancher.
- L'aménagement de chaque zone 1AU par tranche est autorisé sous réserve de déboucher sur un aménagement cohérent de la zone, notamment au niveau du principe de voirie affiché dans l'OAP
- L'urbanisation de la zone devra être réalisée sans compromettre le bon fonctionnement des écoulements schématisés dans l'OAP
- Une densité minimale de 12 logements par hectares est demandée.

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. La largeur de la voirie doit être au minimum de 3.50 mètres pour que le terrain soit constructible.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sont interdites.

Les voiries et cheminement doux créés devront être conforme au principe de voirie affiché dans l'OAP (pièce n°3 du PLU).

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la rue des Forges.

De même sur la route de la Besace et de Coust.

Toute construction ne devra pas entraver l'accès aux terres agricoles par les véhicules nécessaires à leurs exploitations.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprise publiques qu'aux voies privées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres à l'alignement des voies existantes ou à créer. Devant les garages, il sera imposé une marge minimum de recul de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques des voies existantes ou à créer.

Les dispositions de l'article 1AU 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les dispositions de l'article 1AU 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder Rez de chaussée + combles.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

Les dispositions de l'article 1AU10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,...).

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

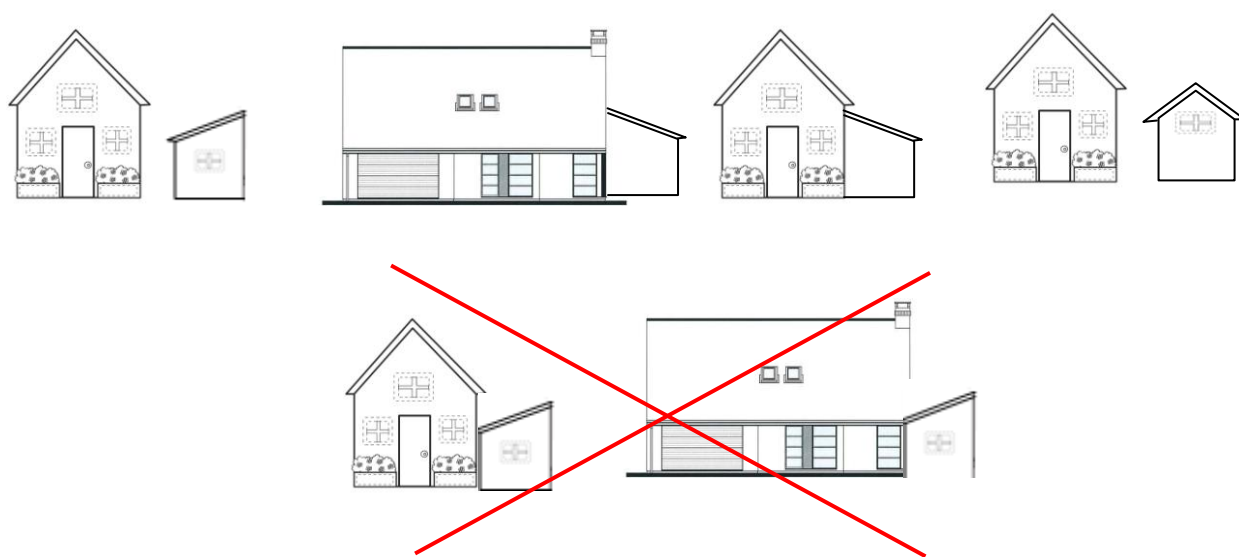
2- Les toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera **comprise entre 30° et 40°**.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique, en cas d'extensions des constructions disposant déjà de plus de deux pans et aux annexes.

Toutefois, les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les toitures des annexes accolées au pignon du bâtiment principal doivent respecter les prescriptions du schéma ci-dessous :



Les couvertures des constructions seront en tuiles terre cuite, de ton vieilli et nuancé, d'aspect plat et de densité de pose supérieure à **20 tuiles/m²**, ou en ardoise naturelle. Les matériaux synthétiques (bardeaux d'asphalte, tuiles béton, plaque fibro-ciment...) sont interdits sur le bâtiment principal. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas.

Les matériaux de revêtement de façade et de couverture d'aspect brillant sont interdits.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques seront intégrés à l'architecture du bâtiment.

L'intégration architecturale consiste à ce que les panneaux photovoltaïques épousent parfaitement la surface de l'édifice ou de l'édicule sur lequel ils prennent place. Le contour de la surface en panneaux photovoltaïques doit être ininterrompu entre la base et le sommet du toit. Dans la mesure du possible, cette surface en panneaux photovoltaïques épouse les rives latérales du pan de toiture sur lequel ils sont posés au moins d'un côté, l'autre côté étant arrêté selon une ligne verticale.

Les châssis de toit peuvent être autorisés sous réserve que leurs dimensions maximales soient 80x100cm, que leur pose soit verticale et encastrée dans le pan de la toiture, sans élément en saillie (ex : caisson de volet roulant).

L'éclairage des combles par le biais exclusif des châssis de toit est à proscrire, pour éviter le mitage des toitures. Prévoir, dans ce cas, la construction de lucarnes jacobines ou à capucines.

3- Les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre clair et de finition grattée, lissée ou talochée.

Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ils ne devront pas créer de gêne visuelle et sonore dans l'environnement direct.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les baies vitrées qui sont autorisées. De plus, cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

Les nouvelles fenêtres seront à deux vantaux avec ouvrants à la française. Les portes seront en matériaux d'aspect naturel ou en matériaux métallique thermolaqué mat, de tonalité foncée.

Les volets seront battants en bois ou roulant avec caisson à l'intérieur de la construction. Les volets roulants avec caisson apparent sont interdits.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

En limite séparative leur hauteur est limitée à 2 mètres.

En limite de voie, leur hauteur est limitée à 1,50 m.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte de couleur soutenue dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage de couleur sombre doublée d'une haie composée d'essences locales.

Les murs existants en pierres sèches devront être conservés.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront soit ne pas être visibles depuis le domaine public soit leur couleur devra être adapté à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

Les dispositions de l'article 1AU 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions :

- Les habitations : 1 place de stationnement ou de garage minimum
- Les activités artisanales et des bureaux : 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher.

Des adaptations sont admises en cas d'existence de parc de stationnement ouvert au public à proximité.

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

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les haies existantes le long de la route de la Besace, de Coust et du chemin de la Noirie seront préservées.

Les clôtures devront être végétalisées, composées d'essences locales et doublées d'une haie vive.

Un mail paysager devra être créé le long du chemin rural dit de la Noirie, en utilisant des essences locales

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractères et vocation de la zone

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée de Charenton-du-Cher où l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions ou installations sur ces zones sont interdites.

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

Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à partir de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 2AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 2 AU 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation des zones

Ce sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Elle comprend un secteur Ah, à vocation d'habitat où seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général
- Les constructions et installations à vocation d'habitation si elles sont liées et nécessaire à l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique

En secteur Ah, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes accolées au bâtiment principal.
- La construction et l'extension d'abris de jardin, de piscines, de garages, d'ateliers, appentis
- Les changements de destination des étages des constructions existantes

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités de réalisation.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

L'installation devra être conforme au règlement communal d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc....).

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprise publiques qu'aux voies privées.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions à usage d'activités agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

En secteur Ah, les demandes d'extension des constructions existantes seront étudiées au cas par cas, en fonction des possibilités techniques.

Les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Ah :

L'emprise totale des extensions et des nouvelles annexes créées ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est Rez-de-Chaussée+combles.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres. Ces hauteurs pourront être dépassées si l'activité l'exige.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

En secteur Ah :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article A2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les dispositions de l'article A 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio-climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Les bâtiments repérés comme ayant une valeur architecturale à l'inventaire Loi paysage (Pièce n°1 bis du PLU) ne peuvent pas être démolis, sauf à titre exceptionnel (en cas d'arrêt de péril). Dans ce cas, la démolition pourra être accordée sous réserve d'une reconstruction à l'identique de l'état initial.

2- Toitures

Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 10°. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ainsi que pour les tunnels nécessaires pour abriter les animaux.

Les maisons d'habitation

La toiture doit avoir une pente comprise **entre 30° et 40°**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

Elle ne s'applique par non plus aux annexes.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles depuis le domaine public et devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. L'intégration architecturale consiste à ce que les panneaux photovoltaïques épousent parfaitement la surface de l'édifice ou de l'édicule sur lequel ils prennent place. Le contour de la surface en panneaux photovoltaïques doit être ininterrompu entre la base et le sommet du toit. Dans la mesure du possible, cette surface en panneaux photovoltaïques épouse les rives latérales du pan de toiture sur lequel ils sont posés au moins d'un côté, l'autre côté étant arrêté selon une ligne verticale.

Les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes (remises, abris de jardins, garages). Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie et nuancée. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines.

Les châssis de toits seront à dominante verticale et devront être de type à encastrer.

3- Les façades

Pour les bâtiments agricoles : l'emploi à nu de matériaux destiné à être enduit est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre.

Les bardages bois ou métalliques doivent présenter un ton mat.

Les constructions à usage agricole : les bardages utilisés doivent présenter un bardage de ton mat et être de ton marron ou beige ou vert.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures des constructions et des annexes devront être à dominante verticale, elles seront plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les baies vitrées qui sont autorisées. De plus, cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

4- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire sauf en cas de constructions réalisées en retrait avec le domaine public. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Sur voie, la hauteur des clôtures sera conforme aux anciennes clôtures existantes, sans dépasser 1,5m. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées d'un grillage vert foncé doublé d'une haie végétale. Un mur bahut est autorisé et sa hauteur est limitée à 50 cm

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

5- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront soit ne pas être visibles depuis le domaine public soit leur couleur devra être adapté à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

Les dispositions de l'article A11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions :

- Les habitations : 1 place de stationnement ou de garage minimum
- Les constructions agricoles : non réglementé

Des adaptations sont admises en cas d'existence de parc de stationnement ouvert au public à proximité.

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres. La hauteur des haies sera limitée à 1 mètre afin de maintenir les vues vers la ville.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation des zones

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend un secteur Nh, à vocation d'habitat où seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Concernant le lieu-dit « Les Forges » protégé au titre des monuments historiques, ces dispositions doivent présenter un aspect harmonieux et des caractéristiques architecturales identiques aux bâtis existants ; l'intérêt des lieux, des sites et des paysages naturels devant être préservé. Ces dispositions seront accordées sous réserve de respecter l'avis des services de la Direction régionale des affaires culturelles (Conservateur régional des monuments historiques et architecte des Bâtiments de France).

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soit compatible avec la préservation de l'environnement.

En secteur Nh, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes
- La construction et l'extension d'abris de jardin, de piscines, de garages, d'ateliers, appentis
- Les changements de destination des étages des constructions existantes

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électricité doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de trois mètres minimum par rapport aux voies publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Les dispositions de l'article N 6 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de trois mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de retrait initiale.

Les dispositions de l'article N 7 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Nh :

L'emprise totale des extensions et des nouvelles annexes créées ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Les dispositions de l'article N 9 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les dispositions de l'article N 10 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

En application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupation du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Dans le cas d'une architecture contemporaine ou pour les constructions bio climatiques, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées

2- Les façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôtures.

La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôtures doit être neutre et se rapprocher de la couleur de pierre locale de ton ocre et de finition talochée.

Les bardages doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel.

Les abris de jardins devront être réalisés soit dans les matériaux identiques à ceux de la construction à usage d'habitation située sur l'unité foncière soit utiliser des matériaux de ton bois naturel ou peint.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ils ne devront pas créer de gêne visuel et sonore dans l'environnement direct.

3- Les clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Sur voie leur hauteur est limitée à 1.5 mètres et à 2 mètres en limite séparative.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

4- Divers

Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou dans le mur de la construction.

Les compostières, les récupérateurs d'eaux pluviales, doivent être soit dissimulés derrière un écran végétal ou ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les paraboles devront soit ne pas être visibles depuis le domaine public soit leur couleur devra être adapté à l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

Les dispositions de l'article N 11 ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions :

- Les habitations : 1 place de stationnement ou de garage minimum

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé