

COMMUNE DE CHEMILLE-SUR-DEME

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Règlement - pièce écrite

*Pièce n°4.a*

---

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL  
Téléphone : 02 47 95 57 06  
Télécopie : 02 47 95 57 16  
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr



**REGLEMENT P.L.U.**  
**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 3
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 3

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHEMILLE-SUR-DEME.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du commerce et de l'artisanat, du Règlement sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement.

**Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).**

**ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Zones urbaines**, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

**UA** : zone à vocation mixte correspondant au bourg ancien ;

**UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions récentes du bourg ;

☞ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

☞ **secteur UBe** au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé ;

**Zones à urbaniser**, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU répondant aux besoins à court et moyen terme**) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
  - ☞ **secteur 1AUh** à vocation dominante d'habitat ;
  - ☞ **secteur 1AUy** à vocation d'accueil d'activités ;
  - ☞ **sous-secteur 1AUye** au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé ;
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU, zone à urbaniser sous forme organisée conservée en réserve foncière pour répondant aux besoins à long terme)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
  - ☞ **secteur 2AUh** à vocation dominante d'habitat ;

**Zones agricoles**, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont

autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- ☛ **secteur Ad** identifiant les sites d'exploitation en activité et permettant leur évolution
- ☛ **secteur Ah** au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « **N** », correspondant aux 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 leur caractère d'espaces naturels, au sein desquels l'évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension, annexes et changement de destination) ;

- ☛ **secteur Ne** au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé ;
- ☛ **secteur Nh** au sein duquel l'évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension modérée, annexes et changement de destination) ;
- ☛ **secteur Ni** réservé à l'aménagement d'équipements de loisirs et de détente ;
- ☛ **secteur Ny** destiné aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

#### ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

#### ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.



**TITRE 2  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 7
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 15





## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **Caractère de la zone UA**

#### **Identification :**

**La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du centre-bourg** à vocation mixte, regroupant habitat, équipements et commerces.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

**Cette zone est partiellement concernée par la présence de cavités souterraines** pour lesquelles il n'existe pas nécessairement de connaissance exhaustive, il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

**Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### **Destination :**

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

**Les dispositions réglementaires retenues pour le secteur de l'Aubinerie, notamment en terme d'accès – voirie et de forme urbaine, sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).**

**Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### **I. Expression de la règle :**

**Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex. : menuisier, tailleur de pierre, ...), à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'évolution d'une telle activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

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

**I. Rappels** : doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (parc arboré, allée arborée) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve dans l'ensemble de la zone :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**Et pour le site de l'Aubinerie, identifié par une trame spécifique au Règlement-Document Graphique, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement**

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la

position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

**En outre, pour le site de l'Aubinerie, faisant l'objet d'orientations d'aménagement**, conformément au Règlement-document graphique, la création d'accès automobiles sur la rive est de l'allée arborée menant au foyer-logement est interdite, seuls les débouchés de voies de desserte interne sont autorisés.

## **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**En outre, pour le site de l'Aubinerie**, conformément aux Orientations d'Aménagement, l'allée arborée menant au foyer-logement doit être requalifiée afin d'intégrer l'aménagement d'une liaison piétonne à l'ouest de la voie et, le cas échéant, des espaces de stationnement et la gestion des eaux pluviales ;

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

## **ARTICLE UA 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié. Dans ce cas, une convention de raccordement doit être établie.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols et sous réserve que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des espaces verts, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

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

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 6                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.***

**Expression de la règle :**

***Dans l'ensemble de la zone***, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

**Exceptions :**

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1.60 m et 1.80 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait de l'alignement.

**ARTICLE UA 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.***

**Expression de la règle :**

***Sauf dispositions contraires figurant au Règlement-documents graphiques***, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

**En outre, pour le site de l'Aubinerie, conformément aux Orientations d'Aménagement**, les constructions implantées en façade sur la RD72 doivent au minimum être jumelées.

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

**ARTICLE UA 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

***Les dispositions figurant au Règlement-documents graphiques (zone non aedificandi) doivent être respectées.***

**ARTICLE UA 10                HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

**Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur à l'égout supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**ARTICLE UA 11                ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de PLU pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.**

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

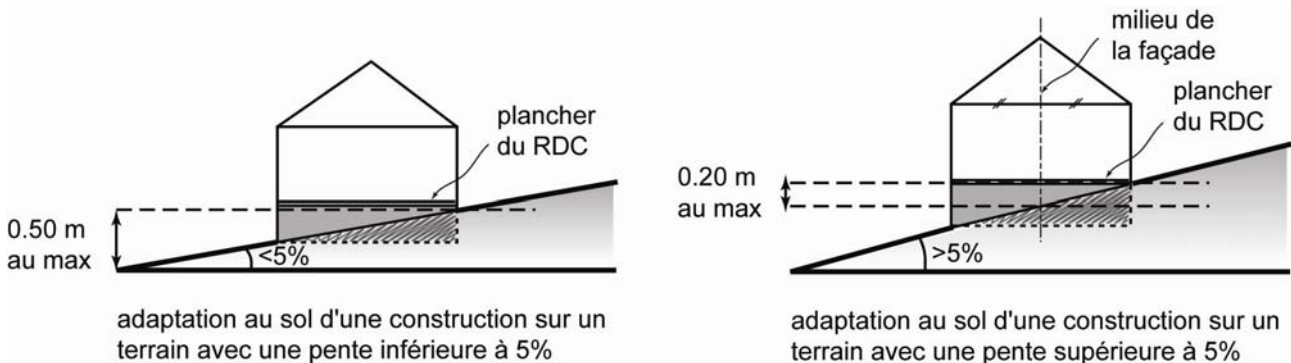
## 2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Pour les terrains avec une pente inférieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**Pour les terrains avec une pente supérieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée pris au milieu de la façade ne doit pas dépasser de 0.20 m le niveau du terrain naturel.



## 3. Façades.

### 3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Elles doivent être de la même couleur que la façade de la construction principale ou de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les bardages bois doivent être impérativement utilisés en association avec un des trois autres matériaux précités (enduit, pierre de taille, moellons),
- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

#### **4. Toiture.**

##### **4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

##### **4.2 Toutes les autres constructions**

#### **A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

En outre, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate nuancée de teinte brun-rouge grand format (densité minimale 20 tuiles au m<sup>2</sup>) seulement dans les deux cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

#### **7. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

**8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

**ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, *"lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".*

**ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

Les parcs arborés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction, création d'une piscine, implantation d'un abri de jardin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

**En outre, pour le site de l'Aubinerie**, l'alignement d'arbres de part et d'autre de la voie menant au foyer-logement identifié comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être maintenu et préservé le plus possible dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur. Ainsi, le positionnement des débouchés des voies de desserte irriguant l'intérieur du site et le positionnement des accès directs autorisés en rive ouest devront être étudiés avec soin afin de limiter le nombre d'arbres à supprimer.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *Caractère de la zone UB*

#### **Identification :**

**La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg de Chemillé-sur-Dême** où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique et la densité bâtie plus faible.

**Cette zone est dotée des équipements publics** (réseaux d'eau potable, électricité et d'assainissement ...) **nécessaires à son urbanisation**, à l'exception du réseau d'assainissement pour le nord de la rue Laverne. **Ces sites font l'objet d'un secteur spécifique UBa** car le Zonage d'Assainissement prévoit qu'ils restent en assainissement non collectif.

Un autre secteur est identifié, **le secteur UBe** au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé.

**Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**Cette zone est concernée partiellement par les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du bourg, faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 28 août 1978**, qu'il convient de respecter, notamment du point de vue de l'occupation et de l'utilisation des sols et du raccordement aux réseaux.

#### **Destination :**

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine bien structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

**Dans le secteur UBa**, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et une superficie minimale de terrain de 1200 m<sup>2</sup> est imposée.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### **I. Expression de la règle :**

**Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale non compatibles avec la proximité immédiate d'habitations compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex. : menuisier, tailleur de pierre, ...).
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

**Sont en outre interdites, pour le secteur UBe, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- **Dans le périmètre de protection rapprochée,** les constructions d'installation d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- **Dans le périmètre de protection rapprochée,** les installations classées pour la protection de l'environnement.
- **Dans le périmètre de protection rapprochée,** les constructions et installations produisant des eaux usées d'origine industrielle.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines.

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

**I. Rappel :** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve dans l'ensemble de la zone :**

- ***dans le secteur UBe,*** de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'alimentation en eau potable du bourg de Chemillé-sur-Dême,
- ***dans l'ensemble de la zone,*** de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ***dans l'ensemble de la zone,*** d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ***En outre* :**

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

### **ARTICLE UB 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

**Dans le secteur UBa**, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Dans le reste de la zone UB**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié. Dans ce cas, une convention de raccordement doit être établie.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols et sous réserve

que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des espaces verts, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

### **3 - Réseaux divers :**

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

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

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

***L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.***

***Dans le secteur UBa, et pour les terrains situés dans le reste de la zone UB et qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1200 m<sup>2</sup> ; une surface inférieure pourra être autorisée si les 2 conditions suivantes sont respectées :

- le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document,
- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

***Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :***

Cet article n'est pas réglementé.

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

***L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.***

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

#### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

**ARTICLE UB 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

**Expression de la règle :**

**Sauf dispositions contraires figurant au Règlement-documents graphiques**, les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

**Exception :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UB 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

*Les dispositions figurant au Règlement-documents graphiques (zone non aedificandi) doivent être respectées.*

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

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égoût de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égoût du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

**Exceptions :**

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

**ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de PLU pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.**

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

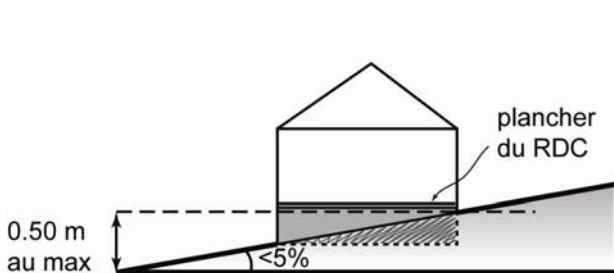
**2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

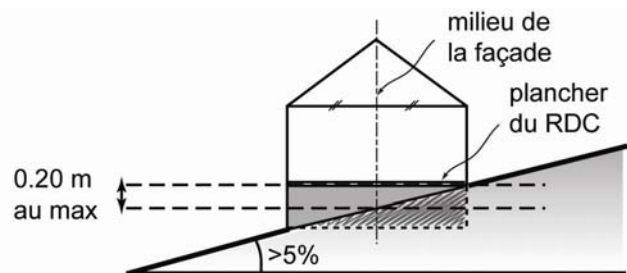
Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Pour les terrains avec une pente inférieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**Pour les terrains avec une pente supérieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée pris au milieu de la façade ne doit pas dépasser de 0.20 m le niveau du terrain naturel.



adaptation au sol d'une construction sur un terrain avec une pente inférieure à 5%



adaptation au sol d'une construction sur un terrain avec une pente supérieure à 5%

### **3. Façades.**

#### 3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Elles doivent être de la même couleur que la façade de la construction principale ou de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

#### 3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

En outre, pour les bâtiments d'activités et les équipements publics l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve :

- d'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
- d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

### **4. Toiture.**

#### 4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

#### 4.2 Toutes les autres constructions

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

En outre, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate nuancée de teinte brun-rouge grand format (densité minimale 20 tuiles au m<sup>2</sup>) seulement dans les deux cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

Pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte ...) sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat. En outre, il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

### **7. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

### **8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, *"lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".*



**ARTICLE UB 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*****ARTICLE UB 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE 3  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 27
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 39

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Caractère de la zone 1AU**

#### **Identification :**

**La zone 1AU** est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Cette zone comporte deux sites à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUh) : le site de l'Aubinerie et du Four à Chaux** devant permettre de répondre aux besoins à court terme de la commune de diversification de son parc de logement avec une opération comprenant de l'habitat à caractère social.

**Cette zone comporte un site à vocation d'accueil d'activités (secteur 1AUy) correspondant à la zone d'activités de la Justice.** Au sein de ce site, **un sous-secteur 1AUye** est créé, au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé.

**Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**Cette zone est concernée partiellement par les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable du bourg, faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en date du 28 août 1978**, qu'il convient de respecter, notamment du point de vue de l'occupation et de l'utilisation des sols et du raccordement aux réseaux.

#### **Destination :**

Espaces actuellement vierges de toute construction (à l'exception d'une activité à la Justice), ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération qui peut être aménagée par phase (au fur et à mesure de la réalisation de portions des voies de desserte de chacun des deux sites telles qu'elles sont indiquées au PADD), mais qui doit être de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

**Les dispositions réglementaires retenues pour les secteurs 1AUh et 1AUy, notamment en terme d'accès – voirie (article 3) et d'espaces libres – plantations (article 13) sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).**

**Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

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

#### **I. Rappels :**

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (verger et allée arborée) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans le secteur 1AUy :**
  - L'extension des constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, réserve d'eau incendie...).
- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans le reste de la zone :** les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention réserve d'eau incendie...).
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUh :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - de s'inscrire au fur et à mesure de la réalisation de portions des voies de desserte principale à aménager figurant au PADD,
  - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
  - de mettre en œuvre, pour le site de l'Aubinerie et du Four à Chaux, en cas de réalisation d'un programme de logements, une opération comprenant au minimum 15 % de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'urbanisme.

#### **que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les extensions d'habitations existantes et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur 1AUy :**
  - **dans le sous-secteur 1AUye**, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'alimentation en eau potable du bourg de Chemillé-sur-Dême
  - **dans l'ensemble du secteur 1AUy**, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
  - **dans l'ensemble du secteur 1AUy**, que les constructions s'inscrivent au fur et à mesure de la réalisation de l'une des deux voies de desserte à créer figurant au PADD,
  - **dans l'ensemble du secteur 1AUy**, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

**que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les lotissements d'activités.
- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, ...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone, **à l'exception des dépôts de produits chimiques au sein du secteur 1AUye.**
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU 3**

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

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **En outre,**

- **dans le secteur 1AUh de l'Aubinerie**, conformément au Règlement-documents graphiques, la création d'accès automobiles sur la rive est de l'allée arborée menant au foyer-logement est interdite, seuls les débouchés de voies de desserte interne sont autorisés. Sur la rive ouest de cette voie, les accès doivent être regroupés par deux pour limiter la suppression des arbres existants et ménager des décrochements facilitant le croisement des véhicules ;

- **dans le secteur 1AUy**, conformément au Règlement-documents graphiques, la création d'accès automobiles sur une partie de la route départementale n°72 et du chemin rural n°17 est interdite, ces terrains devront être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

**2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**Dans le secteur 1AUh :**

- **pour le site de l'Aubinerie**, conformément aux Orientations d'Aménagement, l'allée arborée menant au foyer-logement doit être requalifiée afin d'intégrer l'aménagement d'une liaison piétonne à l'ouest de la voie et, le cas échéant, des espaces de stationnement et la gestion des eaux pluviales ;

- **pour le site du Four à Chaux**, la voie principale de desserte à créer doit avoir une emprise minimale de 8 mètres, permettant d'intégrer, outre la chaussée, une liaison douce, un traitement paysager, du stationnement « visiteur » et, le cas échéant d'intégrer la gestion des eaux pluviales par une noue ;

- les autres voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée de 4 mètres minimum ; sauf dans le cas d'une voie à sens unique ou ce seuil peut être abaissé à 3.50 mètres.

- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

- **en outre, les principes de dessertes automobiles et de liaisons piétonnes définies aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés.**

**Dans le secteur 1AUy :**

- les voies principales de desserte à créer doivent avoir une emprise minimale de 8 m de large ;

- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi que pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

**ARTICLE 1AU 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

**En outre, dans le secteur 1AUy**, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

**2 - Assainissement :****Eaux usées :**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

**Eaux pluviales :*****Pour les opérations dont la superficie est inférieure ou égale à 1 ha,***

tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols et sous réserve que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

**Pour les opérations dont la superficie est supérieure à 1 ha**, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

#### Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Si un ou des ouvrages de rétention doivent être aménagés sur le site, ils devront impérativement être intégrés au plan de composition de l'opération en participant au traitement paysager de celle-ci.

### **3 - Réseaux divers :**

Les réseaux divers (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AU 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6**

#### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.***

#### **Expression de la règle :**

**Dans le secteur 1AUh**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Dans le secteur 1AUy**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

#### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de refoulement, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.



**ARTICLE 1AU 7****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur 1AUh, sauf dispositions contraires figurant au Règlement-documents graphiques, les constructions doivent être implantées :*

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

*En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement, les constructions implantées en façade sur l'espace de jeux au nord du site doivent au minimum être jumelées.*

*Dans le secteur 1AUy, sauf dispositions contraires figurant au Règlement-documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.*

Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-avant.

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

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

**Dans le secteur 1AUy****Expression de la règle :**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

**Exception :**

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

*Dans le secteur 1AUh, cet article n'est pas réglementé.*

**ARTICLE 1AU 9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*L'ensemble des dispositions de cet article s'applique dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, aux terrains résultant des divisions de ces opérations, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.*

**Dans le secteur 1AUy****Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

#### **Expression de la règle :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain. **En outre, les dispositions figurant au Règlement-documents graphiques (zone non aedificandi) doivent être respectées.**

#### **Exception :**

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

**Dans le secteur 1AUh**, cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis soit l'égout de la toiture, soit le faîtage ou le sommet de l'acrotère, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

#### **Expression de la règle :**

***Dans le secteur 1AUh***, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

***Dans le secteur 1AUy***, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

#### **Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AU 11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de PLU pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

#### **1. Dispositions applicables au secteur 1AUh.**

##### **1.1 Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.**

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre,

**pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

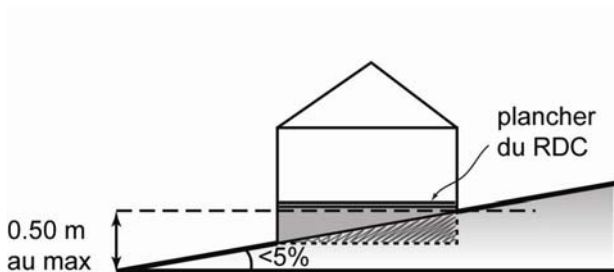
### **1.2 Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

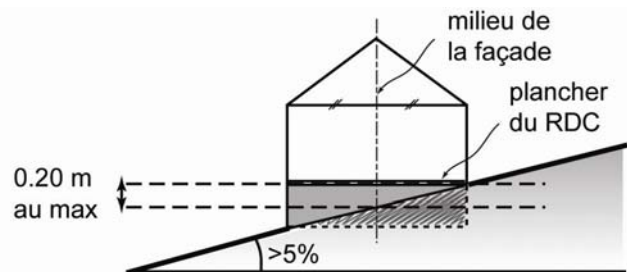
Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Pour les terrains avec une pente inférieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**Pour les terrains avec une pente supérieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée pris au milieu de la façade ne doit pas dépasser de 0.20 m le niveau du terrain naturel.



adaptation au sol d'une construction sur un terrain avec une pente inférieure à 5%



adaptation au sol d'une construction sur un terrain avec une pente supérieure à 5%

### **1.3 Façades.**

#### **1.3.1 Les annexes de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Elles doivent être de la même couleur que la façade de la construction principale ou de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

#### **1.3.2 Toutes les autres constructions**

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas du 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

**1.4 Toiture.****1.4.1 Les annexe d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

**1.4.2 Toutes les autres constructions****A moins d'être dans le cas du 1. Généralités :**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction, appuyées contre un coteau ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate nuancée de teinte brun-rouge grand format (densité minimale 20 tuiles au m<sup>2</sup>) seulement dans les deux cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

**1.5 Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

**1.6 Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

**1.7 Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

**1.8 Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **2. Dispositions applicables au secteur 1AUy.**

### **2.1 Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

### **2.2 Toitures.**

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

### **2.3 Façades.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnel.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

### **2.4 Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

## **ARTICLE 1AU 12**

## **STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur 1AUh :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

***En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».***

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, *"lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".*

### **Dans le secteur 1AUy :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets. Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, "lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".*

## **ARTICLE 1AU 13**

## **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

**Dans le secteur 1AUh**, les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

**En outre, pour le secteur 1AUh du Four à Chaux**, conformément aux Orientations d'Aménagement, une trame végétale, rappelant celle des boisements naturels du cours d'eau de la Dêmée, doit être réalisée à l'aide d'essences locales de ripisylve (aulne, saule, frêne, charme, orme, châtaignier, chêne pédonculé, noisetier, cornouiller sanguin, sureau, aubépine, fusain...).

### **Dans le secteur 1AUy :**

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

**Conformément aux Orientations d'Aménagement et aux dispositions figurant au Règlement-document graphique, pièce n°4.b :**

- un traitement paysager de la façade sur la RD72 et de la lisière est du secteur doit être réalisé sous la forme de petits bosquets implantés aléatoirement et;
- la lisière sud du secteur, contiguë à la zone UB de Saint-Hylaire doit être traitée sous forme d'un rideau de végétation formant écran en limites séparatives et composé d'essences locales rappelant celles rencontrées sur les berges de la vallée (saules, peupliers blancs...).

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

**Dans le secteur 1AUh de l'Aubinerie**, l'alignement d'arbres de part et d'autre de la voie menant au foyer-logement identifié comme constituant un élément de paysage à protéger, doit être maintenu et préservé le plus possible dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur. Ainsi, le positionnement des débouchés des voies de desserte irriguant l'intérieur du site et le positionnement des accès directs autorisés en rive ouest devront être étudiés avec soin afin de limiter le nombre d'arbres à supprimer.

**Dans le secteur 1AUy**, le verger identifié comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ce verger par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (passage de réseaux, extension de construction, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour la construction d'une activité.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité arboré du secteur sur une autre partie du terrain.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 1AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### *Caractère de la zone 2AU*

#### **Identification :**

**La zone 2AU** est une zone à urbaniser à long terme non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone comporte un secteur à vocation d'habitat (**secteur 2AUh**) correspondant au site de développement à long terme du bourg du **Clos Béjard**.

#### **Destination :**

Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.



## **Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 2AU 1            OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

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

**I. Rappel :** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

**Ne sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :** les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, réserve d'eau incendie...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, réserve d'eau incendie...) ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

### **ARTICLE 2AU 7            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, réserve d'eau incendie...) ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

### **ARTICLE 2AU 8            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10**                      **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11**                      **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12**                      **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13**                      **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 2AU 14**                      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE 4  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 45

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone A

#### Identification :

**La zone A** est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.

Il est créé un **secteur Ad**, identifiant les sites d'exploitation et permettant leur évolution.

Il est créé un **secteur Ah**, au sein duquel l'évolution modérée du bâti n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est autorisée.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### Destination :

**Dans la zone A**, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**I. Rappel :** les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

*Dans l'ensemble de la zone A*, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

#### **I. Rappel :**

1. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

2. Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserves dans l'ensemble de la zone agricole :**
  - **de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,**
  - **d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,**
- **ne sont admis, dans le secteur Ad, que :**
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.
  - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
  - L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que :
    - l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
    - et qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
  - La construction d'annexes (garage, piscine, abri de jardin, abris pour animaux...) accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m².
  - La réalisation de plan d'eau de loisirs.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...).

- **ne sont admis, dans le secteur Ah, que :**

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'annexes (garage, piscine, abri de jardin, abris pour animaux...) accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes...), d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerces ou d'artisanat, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de ne pas générer de nuisances par rapport aux habitations existantes,
  - de ne pas nuire à l'activité agricole existante et à son développement futur,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière...),
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes.
- La réalisation de plan d'eau de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...).
- **ne sont admis dans l'ensemble de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
  - les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
    - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, d'entretien et de création de réseaux, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols et sous réserve que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.



Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

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

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4.50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4.50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

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

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de PLU pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

**L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :**

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

**Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).**

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux,

pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

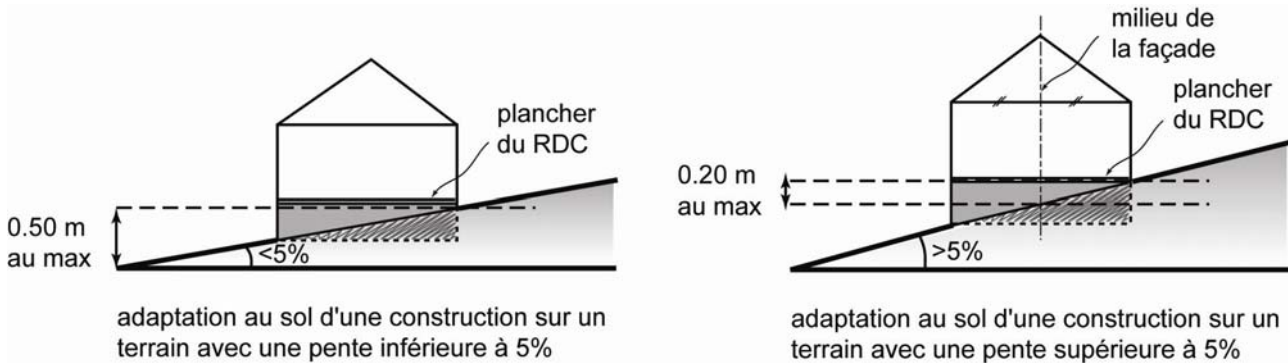
## **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Pour les terrains avec une pente inférieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**Pour les terrains avec une pente supérieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée pris au milieu de la façade ne doit pas dépasser de 0.20 m le niveau du terrain naturel.



## **3. Façades.**

### **3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Elles doivent être de la même couleur que la façade de la construction principale ou de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### **3.2 Les bâtiments à usage d'activité agricole**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit, sauf si un traitement paysager intégrant le bâtiment est réalisé.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages ou tout autre matériau de substitution doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

### **3.3 Toutes les autres constructions**

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

**4. Toiture.****4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

**4.2 Toutes les autres constructions****A moins d'être dans le cas 1. Généralités,**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

En outre, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate nuancée de teinte brun-rouge grand format (densité minimale 20 tuiles au m<sup>2</sup>) seulement dans les deux cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

**5. Lucarnes et châssis de toiture.*****Les règles ci-dessous ne concernent pas les bâtiments d'activité agricole.***

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

**6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

**7. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.

**8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

**ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, "lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".

**ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



**TITRE 5  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 57





## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

**La zone N**, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

**Un secteur Ne** est créé au sein duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises au périmètre de protection du captage en eau potable du bourg de Chemillé

**Un secteur Nh** est créé pour permettre au bâti n'ayant plus de lien avec l'activité agricole une évolution modérée (extension, changement de destination, construction d'annexes à habitation).

**Un secteur Ni** est créé pour permettre des aménagements légers à vocation de loisirs et de détente.

**Un secteur Ny** est créé pour identifier le site de la station d'épuration et des silos agricoles, équipement et activité générateurs de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

#### Destination :

**La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, du fait de leur sectorisation.**

#### Objectifs des dispositions réglementaires :

**Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**I. Rappel :** les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

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

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

#### **I. Rappel :**

1. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées au Règlement – Documents Graphiques comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

2. Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haie et parc arboré) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve dans le secteur Ne**, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'alimentation en eau potable du bourg de Chemillé-sur-Dême ;
- **Sous réserve dans l'ensemble de la zone N :**
  - **de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,**
  - **d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain ;**
- **ne sont admis dans le secteur Nh que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - L'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
    - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
    - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
  - La construction d'annexes (garage, piscine, abri de jardin, abris pour animaux...) accolées ou non aux habitations sous réserve d'être d'une superficie inférieure ou égale à 50 m².
  - Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes...), d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerces ou d'artisanat, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
    - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
    - de ne pas générer de nuisances par rapport aux habitations existantes,
    - de ne pas nuire à l'activité agricole existante et à son développement futur,
    - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière...),
  - Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la présence éventuelle d'habitations existantes.
  - La réalisation de plan d'eau de loisirs.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, station d'épuration, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...).
- **ne sont admis dans le secteur NI que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
    - Les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de sport, etc.) ainsi que les petits équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, etc.).
    - La réhabilitation du petit patrimoine bâti existant (ex : lavoir).
    - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
    - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
    - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...).
- **ne sont admis dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
    - Les constructions et installations nécessaires à l'évolution d'une activité déjà implantée dans le secteur.
    - L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
      - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
      - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
      - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
    - La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, abri pour animaux, etc.) à condition que son emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
    - Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration ...).
    - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...).
- **ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
    - L'extension de cimetière.
    - Les ouvrages liés aux stations d'irrigation et de pompage strictement nécessaires à l'activité agricole qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
    - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, réserve d'eau incendie, gestion des eaux pluviales...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols et sous réserve que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

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

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 6** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou à l'alignement de ces dernières, à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des autres départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière :

- en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci,
- afin de respecter la marge de recul des bâtiments voisins par rapport à l'alignement.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE N 7** **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture de la construction jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions et installations à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 4,50 mètres à l'égout de toiture avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4,50 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes, équipement sportif ou de loisirs ...).

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

*Il est fortement conseillé de consulter le Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères annexé au dossier de PLU pour toute restauration, extension ou construction neuve afin de prendre en considération les principales particularités de l'architecture locale et des ambiances végétales.*

**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.**

**L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :**

- **des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.) ;**
- **des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).**

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme

urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

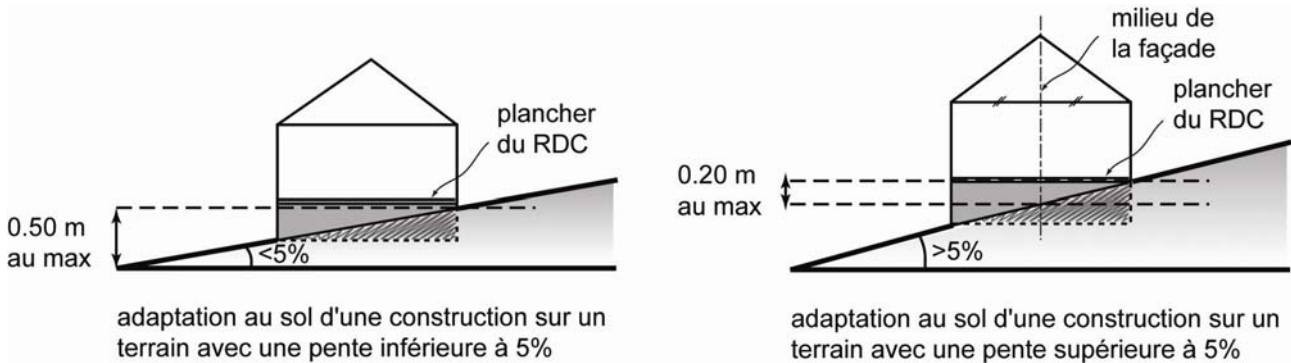
## **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un léger mouvement de terre de pente très douce, 5% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

**Pour les terrains avec une pente inférieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0.50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

**Pour les terrains avec une pente supérieure à 5%**, le niveau de plancher du rez-de-chaussée pris au milieu de la façade ne doit pas dépasser de 0.20 m le niveau du terrain naturel.



## **3. Façades.**

### **3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Elles doivent être de la même couleur que la façade de la construction principale ou de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) et d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

### **3.2 Les bâtiments à usage d'activité agricole**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit, sauf si un traitement paysager intégrant le bâtiment est réalisé.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages ou tout autre matériau de substitution doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige).

### **3.3 Toutes les autres constructions**

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

**A moins d'être dans le cas 1. Généralités**, seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre.

Lors de l'emploi de bardages bois pour une construction principale :

- les pastiches d'une architecture étrangère à la région (chalet, maison canadienne ...) sont interdits,
- la construction doit respecter la volumétrie du bâti rural traditionnel.

**4. Toiture.****4.1 Les constructions à usage d'activité agricole et d'équipements et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**

Leur couverture doit être teinte ardoise ou reprendre la teinte des façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement. Les couvertures en bruyère et en brande sont également autorisées.

**4.2 Toutes les autres constructions****A moins d'être dans le cas 1. Généralités :**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

En outre, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 60 tuiles au m<sup>2</sup>,
- la tuile plate nuancée de teinte brun-rouge grand format (densité minimale 20 tuiles au m<sup>2</sup>) seulement dans les deux cas suivants :
  - restauration ou extension d'une construction déjà couverte par ce matériau,
  - construction d'une annexe si la construction principale est déjà couverte par ce matériau.

Pour les piscines couvertes, les couvertures vitrées sont autorisées, et il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

**5. Lucarnes et châssis de toiture.*****Les règles ci-dessous ne concernent pas les bâtiments d'activité agricole.***

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximal 0.98 m x 0.78 m.

**6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

**7. Vérandas.**

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades des vérandas doivent être constituées d'éléments fins.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières en terme de toiture.



**8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Une conception sobre des clôtures doit être recherchée.

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, *"lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation".*

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques. Les haies de charmilles sont cependant autorisées.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

La haie arborée identifiée à la frange nord-ouest du bourg, celle à proximité du cimetière et le parc arboré du lotissement de Bourg Neuf et du Viviers identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier son caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration du parc par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, extension de construction, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité boisée du secteur sur une autre partie du terrain.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

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

Non réglementé.

## ANNEXES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

**Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, **une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée** et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

**- Réaliser les fondations appropriées :**

- prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;
- assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
- éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.

**- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :**

- prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

**- Eviter les variations localisées d'humidité :**

- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- éviter les pompages à usage domestique ;
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)

**- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :**

- éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- procéder à l'égouttage régulier des plantations existantes.

