

Commune de

# CHISSEAUX

Communauté de Communes Bléré Val de Cher

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHISSEAUX

# REGLEMENT ECRIT

# 3.C

APPROBATION DE LA REVISION n°1 : délibération du conseil municipal du 22 juin 2005

APPROBATION DE LA MODIFICATION n°1 : délibération du conseil municipal du 26 mars 2007

APPROBATION DE LA MODIFICATION n°2 : délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2016

***Version du 19/12/2018 pour sollicitation de l'autorité environnementale, puis consultations, notification aux Personnes Publiques Associées et Enquête Publique***

NOTA : La présente version du règlement met en évidence les évolutions du PLU apportées dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU de Chisseaux avec déclaration de projet n°1.

Pour le présent dossier, seul l'extrait des dispositions générales et de la zone concernée par la mise en compatibilité est joint (zone N).  
Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions ajoutées sont surlignées, les prescriptions supprimées sont rayées. Ces parties de textes surlignées et barrées sont provisoires et disparaîtront dans la version du règlement qui sera approuvée.

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE DG 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chisseaux (Indre-et-Loire).

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

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables et notamment les articles

- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 421-5 relatif à la réalisation des travaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Sont et demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain
- aux Zones d'Aménagement Différé - ZAD
- aux Zones d'Aménagement Concerté – ZAC

Les dispositions du règlement du présent PLU se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-5, R. 111-21.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables, notamment, celles:

- 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 l'Artisanat
- du Règlement Sanitaire Départemental
- relatives :
  - aux servitudes publiques
  - aux installations classées pour le respect de l'environnement
  - à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial)
  - à l'environnement

Lotissements déjà approuvés : pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à dix ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

### ARTICLE DG 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé par le Plan Local d'Urbanisme en zones.

#### DG 3-1 ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones "U", sont celles dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

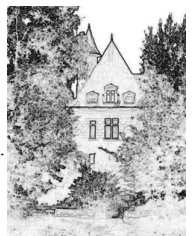
On distingue différents secteurs à l'intérieur de la zone U

**secteur Ua** : bourg ancien.

**secteur Ub** : parties du bourg de construction ancienne, avec un caractère plus aéré que dans le secteur Ua.

**Secteur Ubi** : zones du bourg situées en zone inondable.

**secteur Uc** : zone d'activités.



**secteur Uci** : zone d'activités de la gare située en zone inondable.

**secteur Ue** : extensions récentes en continuité du bourg.

**secteur Up** : secteur d'implantation d'équipements publics

#### DG 3-2 ZONES A URBANISER

La zone AU correspond aux zones destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme. Elle est divisée en secteurs 1AU et 2AU

**Secteurs 1AU** : terrains pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur

Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre des secteurs 1AU

**Secteur 2AU** : terrains sur lesquels l'urbanisation est prévue à plus long terme, sans pour autant qu'il soit obligatoire que tous les secteurs 1AU soient urbanisés auparavant. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création des voies publiques et/ou réseaux à proximité immédiate du sous-secteur et à une modification ou une révision du PLU.

#### DG 3-3 ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

Trois secteurs sont créés :

**Secteur Av** : terres agricoles à orientation viticole, plantées en vigne et/ou classées par l'Institut National des Appellations d'Origine.

**Secteur A** : terres agricoles sans orientation préférentielle, nécessitant une protection contre toute construction non nécessaire à leur exploitation. Afin de conserver le patrimoine architectural de la commune, les changements de destination des bâtiments de bonne qualité architecturale y sont possibles, sous réserves.

#### DG 3-4 ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ou forestières de la commune sont divisées en cinq secteurs :

**Secteur N** : zones naturelles.

**Secteur Nh** : correspond aux secteurs non équipés sur lesquels il peut être admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.

**Secteur Ngy** : est réservé à l'implantation d'une aire secondaire d'accueil des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la Communauté de Communes.

**Secteur Ni** : exposé aux risques d'inondation, il couvre la vallée du Cher

**Secteur Nti** : exposé aux risques d'inondation, il est réservé aux activités de tourisme et de loisirs, de type camping, équipements touristiques ou d'éducation à l'environnement.

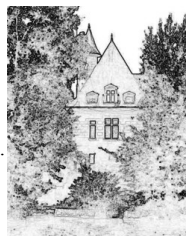
**Secteur NTL** : réservé à l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs (Secteur de Taille et Capacités d'Accueil Limitées)

### **ARTICLE DG 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE DG 5 PRESCRIPTIONS SPECIALES**

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



**ARTICLE DG 6      EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1 et s du Code de l'urbanisme). Ils peuvent être situés dans toutes les zones définies par le PLU. Ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Les documents graphiques (plans de zonage) positionnent les emplacements réservés. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE DG 7      ESPACES BOISES CLASSES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC) des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger, à créer, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement (articles L 130-1 à 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ce classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf celles nécessaires à la gestion et l'entretien des bois.

**ARTICLE DG 8      ZONES DE NUISANCES SONORES**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage (250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

**ARTICLE DG 9      ARCHEOLOGIE**

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie Préventive.

**ARTICLE DG 10      DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES**

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

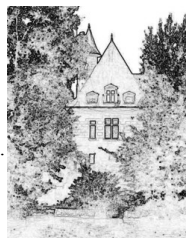
Les installations classées éventuellement autorisées ci-après sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE DG 11      IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations classées agricoles et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins (nota : cette distance peut varier en fonction du type de l'installation classée).

**ARTICLE DG 12      ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR**

Certains éléments sont identifiés comme "éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur" (Art L123-1-7 et R123-11 de Code de l'Urbanisme). Les travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (cf. plan de zonage).



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N**

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune. Sont inclus dans cette zone les 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 d'espaces naturels

Les différences de situation, de morphologie, de typologie architecturale ou encore de destination ont conduit à créer des secteurs permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

**Secteur N** : zones naturelles. Le règlement vise à protéger le caractère intrinsèque des espaces tout en permettant le maintien des activités agricoles, en autorisant une évolution des constructions existantes et en préservant le caractère architectural des constructions.

**Secteur Nh** : correspond aux secteurs non équipés sur lesquels il peut être admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.

**Secteur Ngv** : est réservé à l'implantation d'une aire secondaire d'accueil des gens du voyage, dans le cadre de la politique menée par la Communauté de Communes.

**Secteur Ni** : exposé aux risques d'inondation, il couvre la vallée du Cher qu'il est nécessaire de préserver de toute urbanisation compte tenu de son intérêt et de sa sensibilité monumentale, paysagère, faunistique, floristique et environnementale.

**Secteur Nti** : zone inondable réservée aux activités de tourisme et de loisirs, de type camping, équipements touristiques ou d'éducation à l'environnement.

**Secteur NTL** : réservé à l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs (Secteur de Taille et Capacités d'Accueil Limitées).

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 11 du règlement.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### **N 2-1 DANS LE SECTEUR N**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'accueil des animaux avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute,
- les habitations directement liées aux exploitations agricoles sous réserve que la nature de l'activité impose une présence permanente à proximité de l'exploitation
- l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre brute (SHOB) existante à la date d'approbation du PLU ou de 50 m<sup>2</sup> de SHOB
- les annexes non jointives des habitations, d'une SHOB maximale de 50 m<sup>2</sup>,
- la restauration ou le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à un service public



- la création de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, avec un nombre maximal d'emplacements de douze.
- les carrières en dehors des espaces boisés classés
- les stations d'épuration des eaux usées

#### N 2-2 DANS LE SECTEUR Ngv

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les aires d'accueil des gens du voyage et toutes constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires au fonctionnement de l'aire
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public

#### N 2-3 DANS LE SECTEUR Nh

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions neuves à usage d'habitation,
- les constructions neuves à usage de commerces, services ou artisanat liées à l'existence d'une maison d'habitation sur le même îlot foncier. Les surfaces affectées à l'activité sont limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation, avec un maximum de 90 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.
- la restauration, l'extension ou le changement de destination à usage d'habitation, de services ou d'artisanat des bâtiments existants
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à un service public
- la création de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, avec un nombre maximal d'emplacements de douze.
- les affouillements et exhaussements strictement liés aux occupations et utilisations des sols autorisés
- les stations d'épuration des eaux usées

#### N 2-4 DANS LE SECTEUR Ni

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection de toitures,.
- les extensions limitées à 30 % de la surface hors œuvre nette existante
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque d'inondation,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à un service public, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'inondation
- les constructions non closes destinées à l'accueil temporaire des animaux avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute

#### N 2-5 DANS LE SECTEUR Nti

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- la création, l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes,
- les terrains de sports et leurs annexes (sanitaires, tribunes, ..)
- les habitations ou leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements autorisés sur le secteur, sous réserve que le logement comporte un niveau habitable situé à cinquante centimètres minimum au dessus du niveau des plus hautes eaux connues
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à un service public, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'inondation



**N 2-6 DANS LE SECTEUR NTL**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- l'extension des habitations existantes dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les constructions, ouvrages, installations travaux liés ou nécessaires à un service public,
- les constructions liées au parc résidentiel de loisirs, dans le respect des règles de hauteur, d'implantation et de densité stipulées aux articles 6, 9 et 10 du présent règlement, notamment :
  - o les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs
  - o les constructions à destination de commerce et activités de services (salle polyvalente, restauration, centre aquatique, loisirs, ...)
  - o les installations et constructions nécessaires à l'accueil, à la fréquentation du public et au gardiennage des installations,
  - o les constructions destinées à l'accueil des animaux avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les voiries et stationnements liés aux occupations du sol autorisées.

**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

**N 3-1 ACCES**

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

**N 3-2 VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules privés ou des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour .

**ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****N 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

**N 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques. Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation



en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

De plus, dans le secteur NTL, l'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales après neutralisation des excès éventuels de désinfectants et autres polluants. Le rejet nécessite l'autorisation du gestionnaire de l'exutoire naturel.

#### N 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. Le service gestionnaire du réseau public pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau ou l'apport de matières polluantes. Ces dispositifs seront à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

#### N 4-4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES ZONES DE CAPTAGE DES EAUX POTABLES ET MINERALES

L'épandage superficiel, le déversement direct dans tout plan d'eau et le rejet dans le sous-sol par puits, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, d'eaux vannes, et d'une manière générale de toute matière susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines, ainsi que le rejet d'eaux pluviales dans des conditions analogues, sont proscrits.

Les zones de protection des zones de captages sont indiquées sur les plans de servitudes du Plan Local d'Urbanisme.

#### N 4-5 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### N 4-6 ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX ET TREILLIS

Dans les secteurs Ni et Nti, les antennes paraboliques, râdeaux, treillis, ... destinés à la réception d'émission radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent autant que possible être dissimulés pour n'être que peu visible depuis le domaine public. Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.

Les antennes paraboliques devront adopter la couleur du fond sur lequel elles sont accrochées (gris ardoise, blanc cassé, ...) ou être transparentes.

### **ARTICLE N 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.





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

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Dans les secteurs N, Nh, Ngv, Ni et Nti :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis différents,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- pour les constructions annexes (garages, abris de jardin, remises)
- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans le secteur NTL :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale n°2.

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

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

Les bâtiments et installations liées à l'activité agricole ou forestière devront être implantés à une distance minimale de six mètres des limites séparatives.

Les autres bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de trois mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m<sup>2</sup> nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

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

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

Dans les secteurs N, Nh, Ngv, Ni et Nti :

L'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions à usage agricole ou forestier est fixée à 10 % de la surface de l'îlot de propriété. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les autres constructions.

Dans le secteur NTL :

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière.



**ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

Dans les secteurs N, Nh, Ngv, Ni et Nti :

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 10 m au faîtage.

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole ne devra pas dépasser 5 mètres à l'égout de toiture

Dans le secteur NTL :

La hauteur des habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage.

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, telles que loges de vignes ou petit patrimoine, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions et ouvrages en pierres doivent être restaurés.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille doivent être restaurés avec des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution peuvent être autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine. Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions supplémentaires pourront être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

**N 11-1 ADAPTATION AU SOL**

Dans le secteur Nti les garages en sous-sol sont interdits et les remblais sont interdits, sauf pour permettre la prise en compte des risques d'inondation. dans la construction de bâtiments à usage d'habitation Dans ce cas, la pente sera inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais

Dans le secteur Ni, les remblais sont interdits.

Dans les autres secteurs, les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

**N 11-2 BATIMENTS D'HABITATION*****N 11-2-1 FACADES***

Les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief



trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour ou les oeils de bœufs. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les fenêtres, châssis, portes, portails, volets et persiennes en PVC sont interdits sur les bâtiments anciens (existants à la date d'approbation du PLU) et pourront être interdits sur les bâtiments neufs.

L'emploi de vernis brillants sur les menuiseries extérieures en bois des bâtiments à usage d'habitation est interdit. Elles seront peintes ou laissées brutes (coloris chêne naturel).

Les menuiseries extérieures adopteront les coloris suivants : gris clair, blanc cassé, vert foncé, rouge basque, chêne naturel, brun. D'autres couleurs pourront éventuellement être acceptées, sous réserve d'une référence précise sur nuancier.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure ton chêne mat acceptée)

#### *N 11-2-2 TOITURES ET COUVERTURES*

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°

Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 45 °

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant (type appentis), à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- ou sur des parties limitées de bâtiments

Le matériau de couverture à utiliser peut être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (65-75/m<sup>2</sup>) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise sont autorisés sur les bâtiments annexes non jointifs à l'habitation

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites.

Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.



Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

#### *N 11-2-3 VERANDAS*

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert – noir (blanc pur interdit). Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale, l'utilisation de briquettes en soubassement est interdite. Les façades seront verticales. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

#### *N 11-2-4 EXCEPTIONS*

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait notamment référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

### N 11-3 BATIMENTS HORS HABITATION

Tous les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Le bardage en bois des bâtiments agricoles sera préféré. Dans les autres cas, les coloris du bardage devront permettre la meilleure intégration du bâtiment.

Il n'est pas imposé de forme de toiture. Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaires à l'ardoise ou à la tuile de pays (tuiles, ardoises, bardages teintés, bacs métalliques couleur ardoise, ...).

Dans le secteur Nti, les habitations légères de loisirs devront s'intégrer dans le paysage. Le secteur Nti est entièrement situé dans le rayon de protection des monuments historiques. L'architecte des Bâtiments de France pourra imposer des prescriptions particulières et devra être consulté dès l'origine de tout projet.

De plus, dans le secteur NTL, les constructions devront garantir une bonne intégration dans l'environnement. Les teintes sombres et mates seront privilégiées afin que les constructions se fondent dans l'environnement naturel. L'utilisation du bois en façade est recommandée.

### N 11-4 CLÔTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.



La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

A proximité des carrefours, la hauteur des clôtures pourra être limitée et imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement et une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds).

#### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les aires de stationnement, y compris pour les camping-cars et habitations légères de loisirs (mobil-home), doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier torminal, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 2 places dans le secteur Nti et pour 6 places dans les autres secteurs.

Le plus grand soin sera apporté au traitement paysager ~~du secteur~~ **des secteurs** Nti **et NTL**. Les emplacements des habitations légères de loisirs (mobil-home) devront être majoritairement clos par des haies .

Les marges de recul par rapport aux voies doivent être plantées d'arbre de haute tige et comporter des espaces verts engazonnés.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, devront être traitées en espaces verts plantés de haies et devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdits.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment non nécessaire à leur exploitation y est interdite.

**La haie identifiée au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit être maintenue.**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

