

Commune de **DESCARTES** Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 24/02/2025
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Descartes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/07/2025
APPROUVÉ LE : 24/02/2026

Dossier 21023727
13/02/2026

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges 11
Zone Ecoparc 11
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Table des matières

CHAPITRE 1. PREAMBULE.....	5
1.1 Comment appliquer le règlement du PLU ?	6
Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage	6
Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
Etape 3 : Appliquer le règlement	6
1.2 Lexique.....	7
CHAPITRE 2. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES	10
2.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU	11
2.1.1 Adaptations mineures.....	11
2.1.2 Demande de permis de démolir	12
2.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques	13
2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés	14
2.1.5 Patrimoine archéologique	14
2.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones	15
2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières.....	15
2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement	17
2.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées	23
2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux	24
2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique	27
2.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme	27
2.3.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	27
2.3.3 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme.....	28
2.3.4 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.....	28
2.3.5 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....	28
2.3.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme	29
2.3.7 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	29
2.3.8 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	31
2.3.9 Espaces Boisés Classés (EBC - articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme).....	31
2.3.10 Espace boisé à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme	32
2.3.11 Espaces verts à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.....	34
2.3.12 Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :.....	34
2.3.13 Haies ou alignements d'arbres à planter en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme	34
2.3.14 Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	35
2.3.15 Eléments du patrimoine bâti, quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	35
2.3.16 Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	36
CHAPITRE 3. LA ZONE URBAINE.....	37
3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	38
3.1.1 Destinations et sous-destinations	38
3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	42
3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	42

3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	43
3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	43
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	56
3.2.4	Stationnement	56
3.3	Equipements et réseaux	56
CHAPITRE 4.	LA ZONE AGRICOLE	57
4.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	59
4.1.1	Destinations et sous-destinations	59
4.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	61
4.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	62
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	62
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	62
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	74
4.2.4	Stationnement	74
4.3	Equipements et réseaux	75
CHAPITRE 5.	LA ZONE NATURELLE	76
5.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	78
5.1.1	Destinations et sous-destinations	78
5.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	81
5.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	81
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	82
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	82
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	94
5.2.4	Stationnement	95
5.3	Equipements et réseaux	95
CHAPITRE 6.	ANNEXES	97
6.1	Liste des emplacements réservés.....	98
6.2	Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	100
6.3	Liste des arbres remarquables et linéaires patrimoniaux à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme	104
6.3.1	Arbres remarquables identifiés ponctuellement.....	104
6.3.2	Arbres remarquables du Jardin René Boyssière	106
6.3.3	Alignement d'arbres avenue de la Gare	110
6.4	Liste des essences locales pour les plantations de haies	111
6.5	-Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N	111

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409-DE

Chapitre 1. Préambule

1.1 Comment appliquer le règlement du PLU ?

Le corpus réglementaire du PLU se compose :

- Du **règlement graphique** (plans de zonage) ;
- Du **règlement écrit** ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématiques et sectorielles.

En complément, d'autres prescriptions réglementaires peuvent s'appliquer (servitudes, présence de pollution potentielle, etc.). Ces dernières sont consultables dans les **annexes du PLU**.

Pour plus d'information, le porteur de projet peut également consulter le **rapport de présentation** faisant l'état des lieux du territoire à date d'élaboration du PLU.

Etape 1 : Localiser le projet sur le plan de zonage

En premier lieu, le porteur de projet doit regarder :

- ➔ Dans quelle zone se situe de projet
- ➔ Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire
- ➔ Si le projet est concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation



Etape 2 : Appliquer les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent les objectifs d'insertion des projets dans l'environnement de la commune et les objectifs à atteindre au sein des projets.

- ➔ **A minima, le projet devra être compatible avec les dispositions des OAP thématiques**, applicables à tout ou partie territoire.
- ➔ Si le projet est concerné par un **périmètre d'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle**, le projet devra également être compatible avec ses dispositions.



Etape 3 : Appliquer le règlement

- ➔ Se référer au **chapitre sur les dispositions générales applicable à l'ensemble du territoire communal** (divisions foncières, obligations en matière de stationnement, voiries et accès, réseaux, etc.)
- ➔ Si le projet est concerné par une trame graphique réglementaire, se référer au chapitre sur les **dispositions réglementaires repérées au règlement graphique**
- ➔ Se référer au **chapitre concernant le règlement de la zone** qui concerne le projet.



1.2 Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :

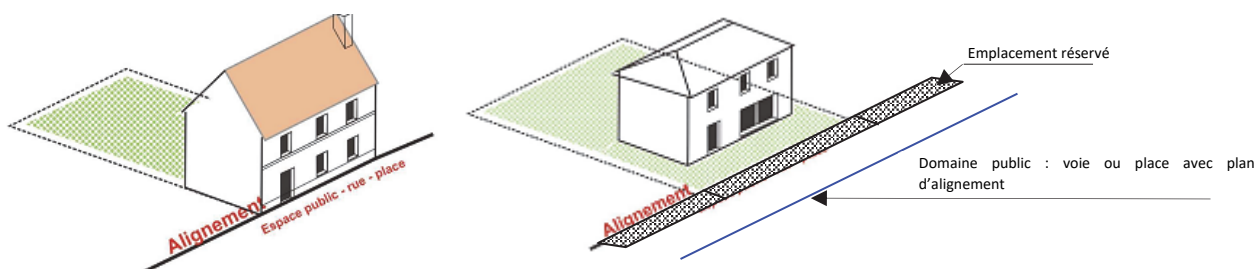
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

BARDAGE :

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme régulièrement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 24 sous-destinations, définies dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations remis à jour par arrêté du 22 mars 2023. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

FAÇADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

REHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Chapitre 2. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

2.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

2.1.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152-6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R.152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

2.1.1.2 Clôtures

Article R 421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;

- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, qui sont dispensées de toute formalité.

La commune de Descartes a, par délibération, soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble de la commune.

2.1.2 Demande de permis de démolir

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

2.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation et en annexe du PLU.

Les données actualisées sur les risques naturels et technologiques de la commune et les réglementations/recommandations applicables à la gestion du risque sont disponibles sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales pour des raisons de salubrité et de sécurité publique.

2.1.3.1 Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Dans les zones les zones d'exposition forte et moyenne au retrait des argiles, une étude géotechnique est obligatoire pour la vente de terrain non bâti constructible et les contrats conclus ayant pour objet des travaux de construction (sur une maison individuelle ou une habitation ne comprenant pas plus de deux logements).

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter les obligations et les normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques.

L'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation précise qu'« *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.* » Les articles L132-6 à L132-9 précise les modalités de l'étude géotechnique à fournir.

2.1.3.2 Risque sismique

Dans les zones de sismicité faibles (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extensions sur l'existant, pour les constructions de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

2.1.3.3 Sites et sols pollués

Dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement sur un terrain répertorié en Secteur d'Information sur les Sols (article L. 556-2 du code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (article L. 556-1 du code de l'environnement), lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

2.1.3.4 Risque technologique lié à la canalisation de transport de gaz

Les périmètres liés à la Servitude I3 et I1 (zone non aedificandi et non sylvandi), sont en annexe du PLU, au plan des Servitudes d'Utilité Publique. La réglementation applicable est en annexe du PLU.

Le gestionnaire de la servitude devra être consulté pour toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées (Art. R. 555-30-1. – issu du code de l'environnement, créé par décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

2.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.*

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

L'arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative prévoit que, pour la commune de Descartes, le seuil est fixé à 0,5 hectare.

2.1.5 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement..* »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

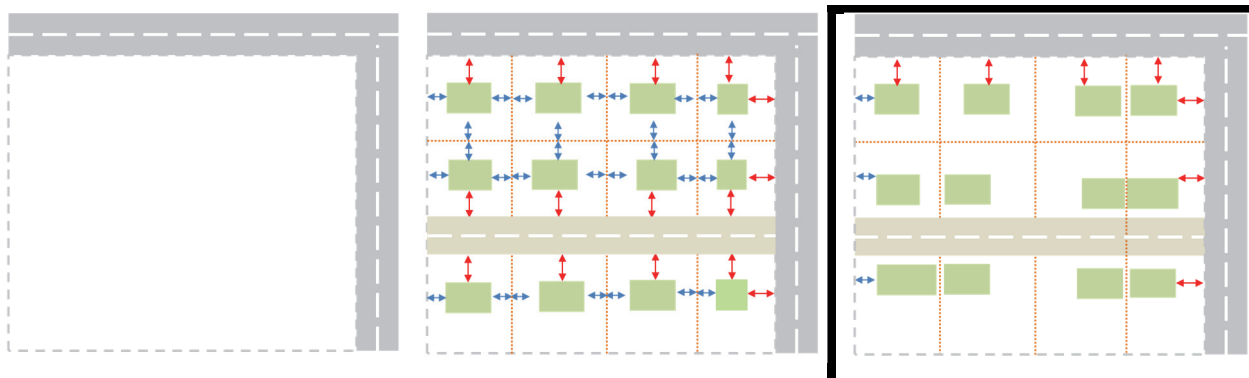
2.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

2.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



Situation initiale

Application des règles par lot

Application des règles au terrain
d'assiette du lotissement

Légende



Limite de l'unité foncière



Voies publiques



Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives



Marge de recul de Y mètres par rapport aux voies publiques



Nouvelle voie créée



Nouvelle construction



Nouvelle division parcellaire

2.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

2.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

En dehors de la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement correspondant à la différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées ci-après.

Dans la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation et/ou division de logements, aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

2.2.2.2 Stationnement des véhicules

■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

■ Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	• Pour un logement de Type I, II et III = 1 place de stationnement • Pour les logements de plus de 3 pièces habitable = 2 places de stationnement
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : • de leur nature ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • des besoins en salariés ; • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dans le cadre d'implantation d'un ou plusieurs :

- commerce et activités de service ;
- équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;

à proximité immédiate de bâtiments répondant aux destinations précédentes et disposant d'une aire de stationnement, il est recommandé de mutualiser les aires de stationnement existantes, si leur capacité le permet.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la

qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premiers et deuxièmes alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

2.2.2.3 Stationnement des vélos

■ Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L113-18 du CCH :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

■ Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

■ Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

2.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux d'imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{\text{Somme des surfaces non imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface totalement imperméable : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par référence à celle d'un espace perméable
A	Surfaces imperméabilisées	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées...	0
B	Surfaces semi-perméables	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales ou discontinues), ...	0.5
C	Surfaces perméables	espaces verts, zones humides	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation applicables à l'échelle des projets d'aménagement ou de l'unité foncière faisant l'objet de constructions pour chaque zone urbanisable au PLU.

Dans le cas de projets de réhabilitation ou de renouvellement urbain sur une unité foncière présentant un coefficient d'imperméabilisation supérieur aux taux suivants avant la date approbation du PLU, la surface non imperméabilisée existante sera conservée. A défaut de maintien de cette surface perméable, il sera demandé une désimperméabilisation permettant d'atteindre le coefficient équivalent à l'état initial du terrain à minima, à l'échelle de l'unité foncière construite ou de l'aménagement d'ensemble.

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
Zones Urbanisées	
Ua	-
Ub	60%
Ue	60%
Uc	60%
Uy	60%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables) particuliers et collectifs
40%	60%
50%	50%
60%	40 %
70%	30 %

2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

2.2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

■ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie (article R.11- du Code de l'urbanisme) et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

2.2.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers 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.

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

■ 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.

■ Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (www.sdis37.fr).

■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

2.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

2.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

2.3.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Figure 1. Illustration du changement de destination d'une grange en habitation



Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'évolution est autorisée **uniquement vers les destinations suivantes** :

- Logement ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Bureau ;
- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

Pour l'instruction du changement de destination, conformément aux articles Article R421-14 et R421-17, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

2.3.3 Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Au sein de la bande d'inconstructibilité, les constructions ou installations sont interdites. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

2.3.4 Linéaires au sein desquels doivent être préservés ou développés la diversité commerciale et de services au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les changements de destination en rez-de-chaussée des « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits.

Un changement de destination à vocation d' « habitation » ne pourra être autorisé que si le local abritant l'activité citée ci-avant est vacant depuis plus de 3 ans.

2.3.5 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

2.3.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

La commune est concernée par une zone inondable par débordement de la Creuse identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. Cette zone comprend aussi le risque de submersion suite à rupture du barrage d'Eguzon (département de l'Indre).

Une cartographie détaillant ces deux zonages est présente en annexe du PLU.

Au sein des secteurs inondables identifiés au titre du R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, seuls les usages et affectations des sols suivants sont autorisés, à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation :

- les extensions et les annexes des constructions à hauteur de 30% de l'emprise au sol existantes à date d'approbation du PLU sans création de nouvelle habitation ou de nouvel hôtels ou d'autres hébergements touristiques ;
- les aménagements liés à la mise en valeur des berges de la Creuse (par exemple, les installations sportives et de loisirs, cheminements, espaces verts, etc.) ;
- les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les travaux visant à la restauration des cours d'eau ou à la réduction du risque d'inondation ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière des terrains ou liés à un projet d'intérêt général.
- les clôtures à condition qu'elles ne présentent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les projets devront veiller à ne pas augmenter, voire réduire la vulnérabilité des biens et personnes dans ces périmètres (choix des matériaux, prévision ou pré-existence d'un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel et un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues pour chaque logement, etc.)

2.3.7 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides d'Indre-et-Loire réalisées à l'échelle du département.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 10 m du milieu humide, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. Les travaux devront être compatibles avec la nature extrêmement fragile du milieu en limitant au maximum toute imperméabilisation du sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

2.3.8 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique, sauf dans les zones urbaines définies au plans de zonage où le recul doit être au minimum de 5 mètres, reporté sur les documents graphiques du règlement. La ripisylve y sera préservée.

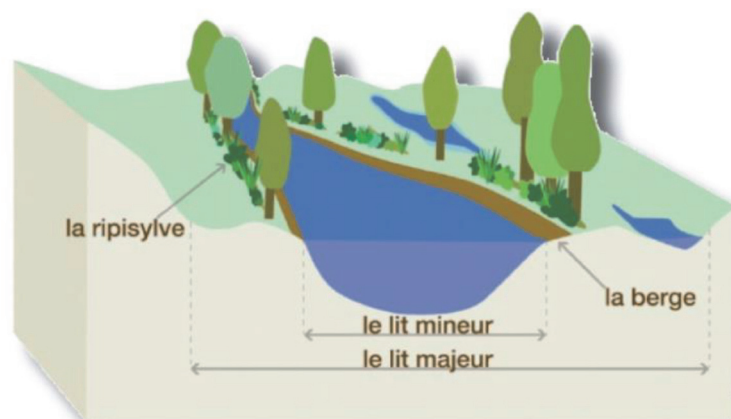


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les constructions nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition que leur implantation au bord d'un réseau hydrographique est le meilleur compromis entre les différents enjeux de sécurité publique et que sont mis en œuvre les conditions permettant d'en garantir le bon fonctionnement,
- les extensions de l'existant dans une limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Ces extensions devront être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les constructions présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

2.3.9 Espaces Boisés Classés (EBC - articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Sauf exception prévue par arrêté préfectoral, les coupes ou abattages sont soumis à déclaration préalable et les défrichements soumis à autorisation en application du chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Arrêté préfectoral du 21 août 2020 :

Sont dispensés de déclaration préalable prévue par l'article R421-23g du code de l'urbanisme sous réserve de leur conformité au schéma régional de gestion sylvicole, les coupes :

- de catégorie 1 (coupe rase de taillis simple d'une surface totale inférieure à 2ha d'un seul tenant),
- de catégorie 2 (coupe rase des peuplements de résineux d'une surface totale inférieure à 2ha d'un seul tenant),
- de catégorie 3 (coupe rase de peupliers d'une surface total inférieure à 4ha d'un seul tenant),
- de catégorie 4 (coupe d'éclaircie des peuplements de feuillus et/ou résineux, traités soit en futaie régulière, soit en futaie irrégulière, soit en conversion et prélevant au maximum 30% du volume sur pied).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes destinées à l'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et de bois morts ; dans les bois et forêts relevant du régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre 1, du livre 1er du code forestier ; dans les bois et forêts où s'appliquent un plan simple de gestion approuvé, ou un programme de coupes adhérent au Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles agréé.

2.3.10 Espace boisé à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

Sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique .

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages suivants (Article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ;
- 5° Lorsque les coupes et abattages sont nécessaires à la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage prévue par le titre III du livre Ier du code forestier.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 341-3 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article relevant du régime forestier.

Au sein des espace boisé à préserver identifiés au règlement graphique, sont autorisés les travaux d'entretien cités précédemment.

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme devra être compensé à hauteur de 100 % de la surface boisées supprimée. La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site. En cas de feu de forêt, il est possible de laisser le boisement se reconstituer naturellement.

Les coupes rases sont limitées à 1000 m² par unités de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries, travaux sur les réseaux publics...) qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.
- Mise en œuvre d'un plan de gestion d'espace naturel particulier (ZNIEFF, zone humide, etc.)

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt public ;
- préserver les sujets majeurs existants ;
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant) ;
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public.

2.3.11 Espaces verts à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dérogations prévues à l' [article R.421-23-1](#) et article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié au titre de l'article [L. 151-23](#).

Au sein de ces espaces le caractère végétalisé doit être conservé. Les aménagements pouvant engendrer une imperméabilisation supplémentaire sont interdits, sauf pour les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics s'ils ne peuvent être réalisés ailleurs.

Les seules constructions autorisées sont les abris de jardin et les abris pour animaux démontables, d'emprise au sol inférieures à 20m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

2.3.12 Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Sauf dérogations prévues à l' [article R.421-23-1](#) et article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié au titre de l'article [L. 151-23](#).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les linéaires de haies identifiés sont soumis à déclaration préalable.

Les haies et alignements d'arbres identifiés seront globalement préservés et complétés pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. En conséquence, les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, la création d'un accès ou l'aménagement agricole.

A partir de 10 mètres de linéaire arraché, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. Pour les haies anciennes (10 ans et plus) le linéaire arraché devra être compensé à hauteur de 100%. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

2.3.13 Haies ou alignements d'arbres à planter en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Les travaux sont soumis aux mêmes dispositions que dans les Espaces Boisés Classés.

Sur les linéaires identifiés, il est prescrit la plantation ou la complétion de haies. Les nouvelles plantations seront d'essences locales et variées, idéalement multistrates (herbacée, arbustive et/ou arborée).

Une fois plantées, ces haies seront maintenues.

2.3.14 Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sauf dérogations prévues à l' [article R.421-23-1](#) et article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié au titre de l'article [L. 151-19](#).

Les arbres identifiés sont conservés sauf exceptions suivantes :

- État sanitaire ou mécanique de l'arbre ;
- Risque sanitaire pour les autres arbres ;
- Arbre portant atteinte aux biens et aux personnes ;
- Projet d'intérêt général ;
- Travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics s'ils ne peuvent être réalisés ailleurs.

En cas d'abattage, l'arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même type (même essence ou même volumétrie à terme), replanté soit au même endroit, soit à proximité immédiate, ou au sein de la même unité foncière.

2.3.15 Eléments du patrimoine bâti, quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sauf dérogations prévues à l' [article R.421-23-1](#) et article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié au titre de l'article [L. 151-19](#).

Sur les éléments ponctuels, quartiers et îlots identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les travaux de restauration ou de mise en valeur,
- Les extensions et annexes mesurées des constructions à condition de préserver la qualité architecturale des constructions identifiées.

Leur destruction peut être autorisée uniquement en cas de nécessité pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. En cas de démolition, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. **Les éléments protégés sont présentés en annexe du règlement.**

Dispositions spécifiques au quartier ouvrier des papeteries : Seules sont autorisées la restauration, l'extension et les annexes des habitations existantes ainsi que les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques au quartier Notre-Dame et jardin René Boylesve : Sont autorisés uniquement les constructions suivantes :

- les extensions et annexes des habitations de faible volume (de type abris de jardin) à condition de préserver la qualité architecturale paysagère de l'ancienne enceinte autour de l'église et la continuité des jardins le long de la rue Balzac.

- les constructions et installation à vocation d'équipement public, à condition de préserver le caractère boisé existant et de conserver les arbres patrimoniaux (liste en annexe du règlement). L'abattage des arbres pourront être admises que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc ; ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, qui doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.
- La préservation du caractère arboré et des arbres patrimoniaux.

2.3.16 Murs protégés pour un motif architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sauf dérogations prévues à l' [article R.421-23-1](#) et article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié au titre de l'article [L. 151-19](#).

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur et volume), ainsi que les éléments constitutifs de la clôture : portail en fer forgé ou bois, grille, portillon.

Les murs en pierre apparentes seront restaurés à l'identique ou enduits selon la méthode traditionnelle.

Les murs enduits seront restaurés de manière traditionnelle, dans la teinte des enduits locaux, au mortier de chaux et de sable, de finition talochée ou brossée.

Une exception pourra être accordée dans le cadre des travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics s'ils ne peuvent être réalisés ailleurs.

Chapitre 3. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 5 secteurs et 2 sous-secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
 - **Le sous-secteur Uah** qui correspond à la Cité ouvrière des Papeteries, datant du 19ème siècle et à l'identité architecturale spécifique et au bâti ancien du hameau de l'Ortanne.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.
 - **Le sous-secteur Ubh** qui correspond aux hameaux densifiables.
- **Le secteur Uc** qui correspond aux zones d'activité à vocation de commerce, d'artisanat et de services (publics ou privés).
- **Le secteur Uy** qui correspond aux zones d'activités mixtes comprenant des activités industrielles.
- **Le secteur Ue** qui correspond aux équipements publics.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques et sectorielles.

Au sein de la zone inondable de la Creuse, des dispositions plus restrictives peuvent s'appliquer (Cf. 2.3.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme).

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions(R151-28)	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
Habitation	Logement	✓	✓
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓	✓
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	✓
	Cinéma	✓	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieu de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions(R151-28)	Uc	Uy
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
Habitation	Logement	✓ *	✓ *
	<i>* Sont admis les logements à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités existantes, et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.</i>		
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ *	✓ *
	Restauration	✓	×
	Commerce de gros	✓	✓
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	×
	Hôtels	✓	✓
	Autres hébergements touristiques	✓	✓
	Cinéma	×	×
	<i>* En secteur Uy et Uc: Dans le cas du commerce de détail, la surface de vente minimale devra être de 300 m² par commerce.</i> <i>* En secteur Uc : Une implantation de surfaces de vente entre 150 et 300 m² pourra être autorisée sous réserve d'une impossibilité d'implantation dans le centre-bourg, sur justification.</i>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieu de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓
	Entrepôt	×	✓
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions(R151-28)	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	×
	Hébergement	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hôtels	×
	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

■ En secteurs Ua, Uah, Ub et Ubh

Sont également interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

■ Quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer au 2.3.14 Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et chapitre 2.3.15 Eléments du patrimoine bâti, quartiers et îlots à protéger identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

■ En secteur Ub

La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible. Cette majoration fixée à 50% maximum des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol fixées ci-après dans le règlement.

Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

■ En secteur Ub, Uc, Ue, Uy

Un dépassement des règles relatives au gabarit de 30 % peut être accordé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

3.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre 2.2.3 « *Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées* ».

3.2.1.2 Hauteur des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone U :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut excéder la hauteur de la construction agrandie.

■ En secteur Ua et Ub

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou 6,5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut.

■ En secteur Uah et Ubh

La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées est limitée à 3 mètres au point le plus haut.

■ En secteur Ue et Uc

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut.

■ En secteur Uy

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

■ En secteur Ua et Uah

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit, l'implantation bâti doit assurer l'alignement sur au moins 4 mètres (cf schéma page suivante) ou la totalité de la largeur de la parcelle si elle est inférieure à 4 mètres.
- Soit l'implantation du bâti est libre, si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs d'une hauteur minimale d'1m50, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

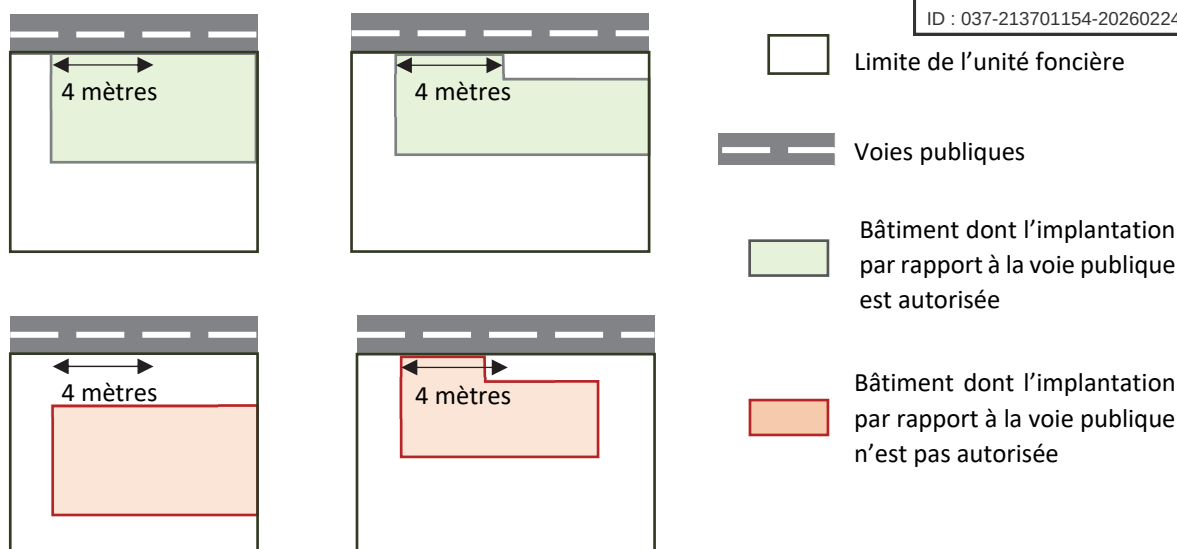


Figure 2. L'alignement sur au moins 4 mètres (schéma à valeur illustrative)

■ En secteurs Ub et Ubh

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1),
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement (cas 2),
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

Une implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être exigée afin d'assurer une cohérence urbaine.

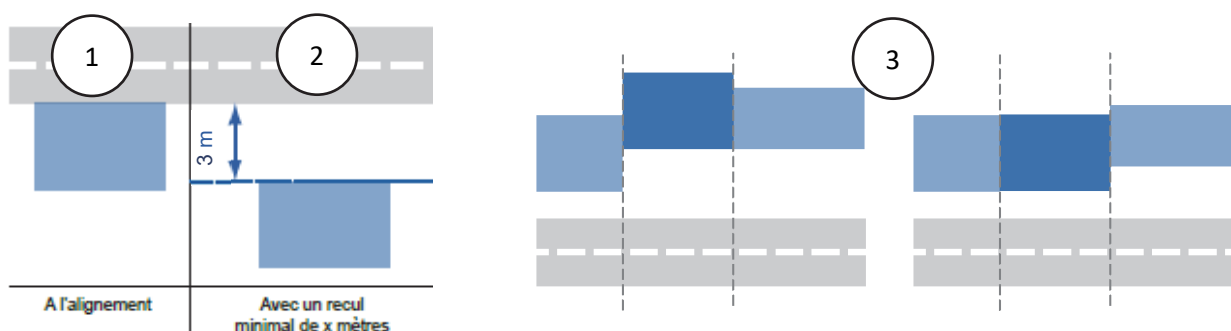


Figure 3. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

■ En secteurs Ue, Uc et Uy

Pas de disposition particulière.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau.

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les **ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc.** les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- l'intégration harmonieuse du projet dans le paysage environnant (échelle des aménagements, installations, volumétrie, architecture).

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- 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 seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

■ Dispositions spécifiques aux grands bâtiments (équipements publics, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire)

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

■ Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

3.2.2.2 Les façades

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

■ Prescriptions spécifiques aux périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimités des Abords

Les bardages, en bois et à pose verticale uniquement, sont autorisés pour les constructions d'habitations. Ils peuvent être grisés ou pré-grisés naturellement, mais non vernis ou lazurés. Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages en zinc de pose verticale à joint debout ou imitation.

Les enduits seront de finition brossée ou talochée, d'aspect proche des enduits anciens environnants.

■ En secteur Ua, Uah, Ub et Ubh

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire.

Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les bris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

■ En secteur Ue, Uc et Uy

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés. Les bardages métalliques peuvent être autorisés, sauf les bardages métalliques d'aspect ondulé.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

3.2.2.3 Menuiserie et ouverture

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries extérieures doivent être teintes ou peintes de couleur mate. L'usage du blanc pur est interdit (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

■ En secteur Ua et Uah

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.

Les appuis de fenêtres des constructions anciennes restaurées devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm d'épaisseur).

Les menuiseries traditionnelles en bois existantes seront de préférence conservées ou restaurées à l'identique. À défaut, elles seront remplacées par des menuiseries d'aspect similaire aux menuiseries traditionnelles locales ou en cohérence avec l'époque de construction et la typologie du bâti.

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

3.2.2.4 Les toitures

■ En secteur Ua et Uah

Les constructions auront des toitures à deux pentes. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

- 40° pour les constructions d'habitations, (y compris les extensions et annexes jointives).
- 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

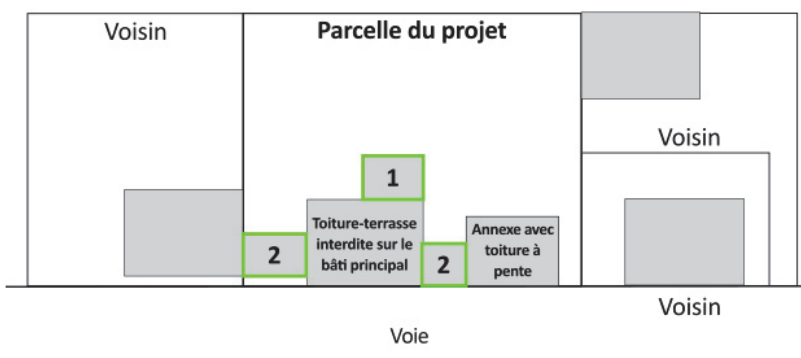
Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.

Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les conditions cumulatives suivantes :

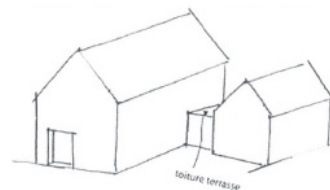
- uniquement sur les extensions et annexes accolées à un bâtiment principal, à condition que leur volume soit moins important que le volume du bâtiment principal avant travaux.
- uniquement à l'arrière des constructions principales ou entre deux constructions plus hautes avec toiture à pente, jointive aux deux bâtiments.
- Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

Exemples de toitures-terrasses autorisées

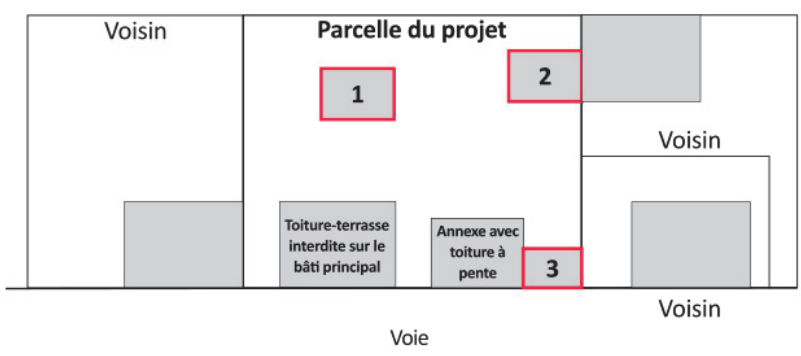


Cas 1 : Toiture-terrasse autorisée en extension/annexe accolée au bâtiment principal à l'arrière d'une construction principale.

Cas 2 : Toiture-terrasse autorisée entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.



Exemples de toitures-terrasses interdites



Cas 1 : Toiture-terrasse interdite sur une annexe isolée.

Cas 2 : Toiture-terrasse interdite sur un bâtiment accolé à une construction sur une autre unité foncière

Cas 3 : Toiture-terrasse interdite à l'avant de la parcelle si elle n'est pas située entre deux bâtiments présentant une toiture à deux pentes.

Figure 4. Schémas illustratif d'implantations autorisées pour les constructions avec toiture-terrasse

Pour les toitures à pente le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les rives de pignons doivent être réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

■ En secteur Ub et Ubh

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :
 - 40° pour les constructions d'habitations, (y compris les extensions et annexes jointives)
 - 30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.
- Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.

- Les toitures à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.
- Les toitures-terrasses, sauf sur les annexes isolées (non jointives à une construction). Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires des constructions principales (annexes de moins de 12 m²).

■ En secteur Ue, Uc et Uy

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- Sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).
- Pour les annexes de moins de 12 m².

3.2.2.5 Les lucarnes et châssis de toit

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

3.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie.

La pose des panneaux solaires doit suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accroterè.

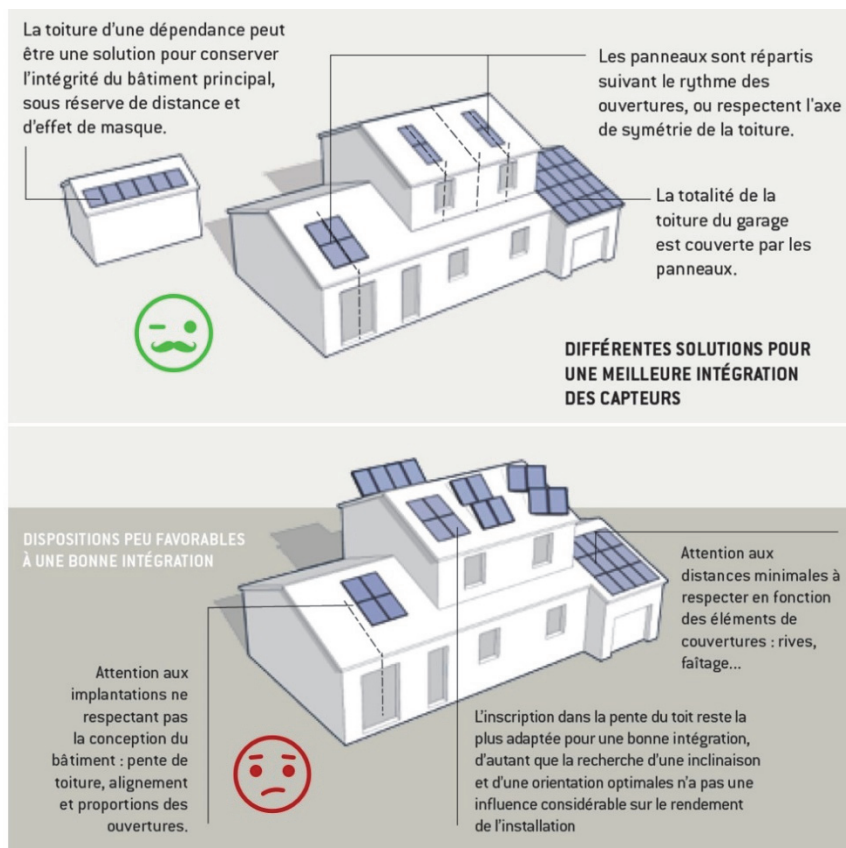


Figure 5. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

■ En secteur Ua et Uah

L'implantation des panneaux solaires sera préférentiellement localisée sur des bâtiments peu ou non visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.

Afin de ne pas altérer la charpente, **pour les bâtiments anciens dont la construction est antérieure à 1950**, les panneaux solaires seront posés sur des toitures de constructions secondaires (annexe, hangar, garage).

3.2.2.7 Clôtures

■ Dans l'ensemble de la zone U :

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,70 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade (cf OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Dans le cas d'une clôture édifée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité pour la petite faune (grillages, ganivelles, haie, etc.).

■ En secteurs Ua et Uah

En plus des dispositions précédentes, les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein de hauteur de 1,70 m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent.
- Soit d'un mur surmonté d'une grille (ferronnerie) ou d'un dispositif ajouré de type mur-bahut, présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent. Les portails et piliers, pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- Soit d'une clôture de structure métallique ou en bois.
- Soit, en limite de zone A et N uniquement, d'une haie d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ou de ganivelles. Pour les grillages uniquement, la hauteur pourra être portée à 2 mètres maximum.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales de même hauteur que la clôture.

Il sera possible de déroger aux hauteurs précédentes afin d'assurer la continuité des murs voisins ou une cohérence architecturale avec le bâti environnant.



Figure 6. Illustrations des typologies de clôtures

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus, à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.
- L'extension des clôtures, en harmonie avec les matériaux de la clôture existante. Si la clôture d'origine présente des désagréments d'ordre paysager par rapport à l'unité architecturale au sein

de la rue, il pourra être demandé un traitement de l'intégration paysagère de l'ensemble du linéaire de clôture modifié (par exemple : réalisation d'un enduit sur l'ensemble d'un mur dont les matériaux ne sont pas autorisés à nu).

3.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

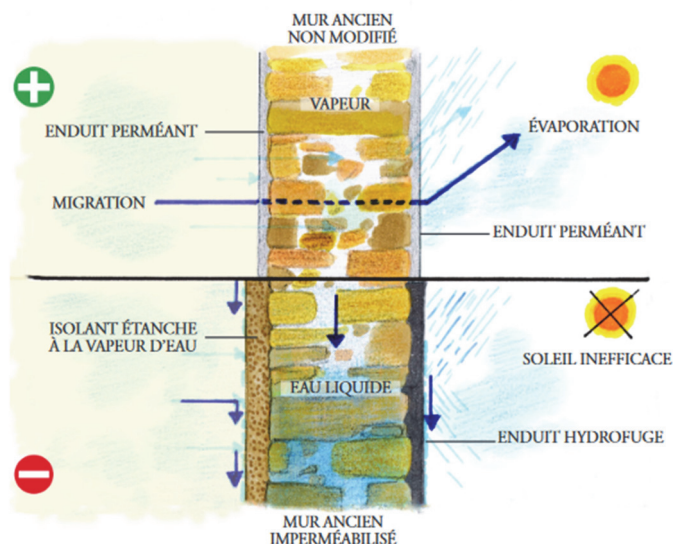
■ Dans l'ensemble de la zone U :

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

Figure 7. Illustration des effets de l'isolation thermique sur les murs anciens
Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 150 m² de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 2.2.4 *Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux*.

Chapitre 4. La zone agricole

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Plusieurs secteurs ont été délimités sur les terrains bâtis dont la vocation économique actuelle n'est pas agricole, afin de permettre l'évolution des activités existantes.

- **Ay** : Secteur agricole à vocation d'activité industrielle et artisanale
- **Ai** : Secteur agricole à vocation agro-industrielle

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les OAP thématiques

Au sein de la zone inondable de la Creuse, des dispositions plus restrictives peuvent s'appliquer (Cf. 2.3.6 *Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme*).

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1.1 Destinations et sous-destinations

■ En zone agricole et ses secteurs

Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les **nouvelles constructions, extensions et annexes aux constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime . Dans le cas d'un projet d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles, celui-ci est autorisé sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier.
- Les **nouvelles habitations liées au siège d'une exploitation agricole et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation**, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
 - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;
 - Qu'elles soient localisées soit :
 - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
 - en changement de destination ;
 - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 30 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.

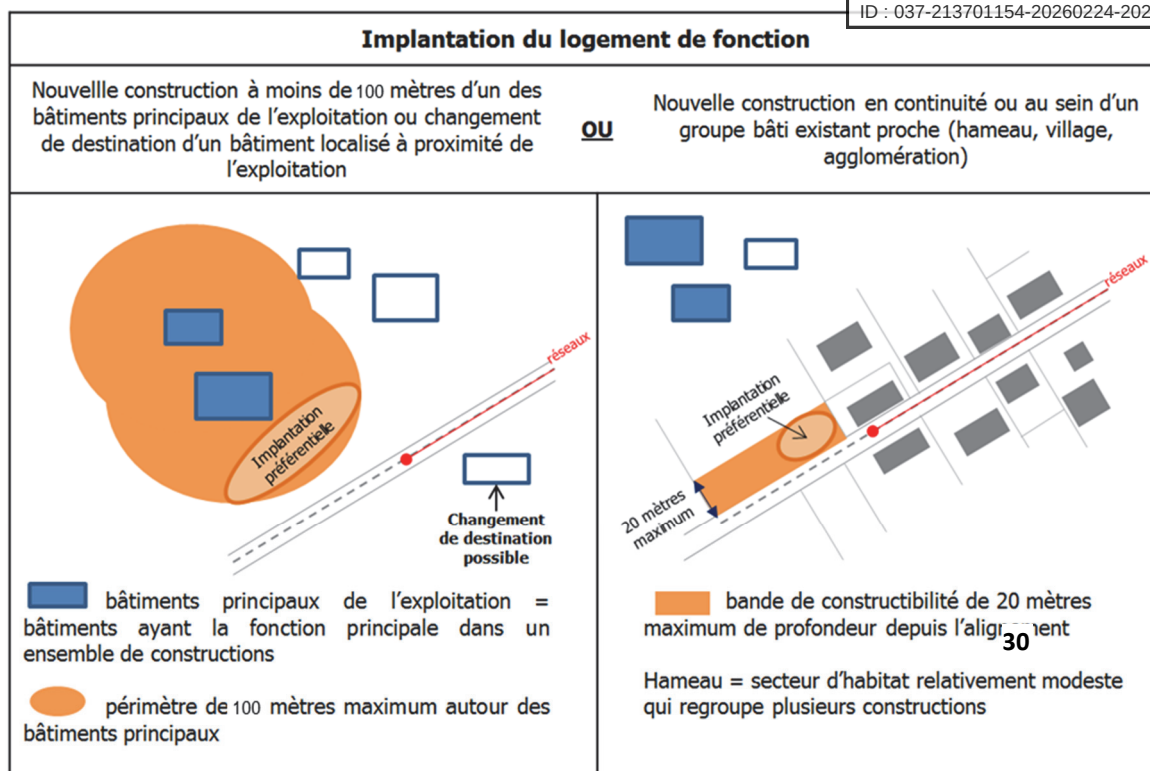


Figure 8. Illustration d'implantations des constructions à vocation agricole par rapport aux habitations.

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, parc photovoltaïque, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La construction a une existence légale ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **annexes des constructions à usage d'habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum de l'habitation ;
 - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « *Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme* ».
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur Ay

En secteur Ay, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés :

- Les extensions et annexes limitées, les installations et aménagements liés aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, à vocation d'activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat et d'activités artisanales et de commerce de détail.
- Le changement de destination des constructions existantes à destination des activités autorisées dans le secteur.

■ En secteur Ai

En secteur Ai, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés :

- Les extensions et annexes limitées, les installations et aménagements liées aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, à vocation d'activités industrielles seulement affiliées à l'activité agricole.
- Le changement de destination des constructions existantes à destination des activités autorisées dans le secteur.

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ En zone agricole et ses secteurs

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les nouvelles carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

■ En dehors des secteurs Ay et Ai

Sont interdits, en plus des occupations du sol interdite en zone A et ses secteurs :

- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 Emprise au sol

■ En zone A et ses secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements liés aux exploitations agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² (hors piscine) à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les extensions des habitations :

- **d'une emprise au sol de plus de 100 m²** (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne doit pas dépasser 40% de la surface initiale des constructions principales à la date d'approbation de la révision générale du PLU, sans dépasser 100 m² supplémentaire depuis la date d'approbation de la révision générale du PLU.
- **d'une emprise au sol de 100 m² et moins** (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50 m² supplémentaire depuis la date d'approbation de la révision générale du PLU.

■ En secteur Ay et Ai

L'emprise au sol des nouvelles extensions et annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent être équivalente à la surface des bâtiments existants à date d'approbation du PLU.

4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

■ En zone A et ses secteurs

- La hauteur maximale des **constructions nécessaires aux exploitations agricoles et des activités industrielles et agro-industrielles ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut**. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques (dont les silos et méthaniseurs).
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions d'habitat nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère**.
- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU (pour le faitage comme pour l'égout du toit ou l'acrotère).
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions des autres destinations ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère**. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

■ En zone A et ses secteurs

Sauf exceptions indiquées au chapitre 1.3.3. *Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme*, les constructions doivent être implantées à minimum 75 mètres de l'axe de la RD 31 et de la RD 750.

L'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Le long des routes départementales un recul minimum de 5 mètres est imposé aux nouvelles constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1),
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement (cas 2),
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

Une implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être exigée afin d'assurer une cohérence urbaine.

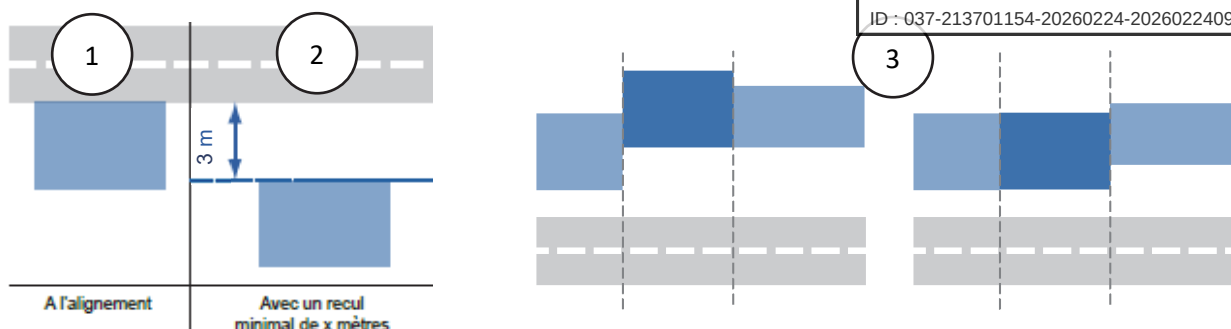


Figure 9. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 30 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ En zone A et ses secteurs

L'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

■ En zone A et ses secteurs

Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe nouvelle ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

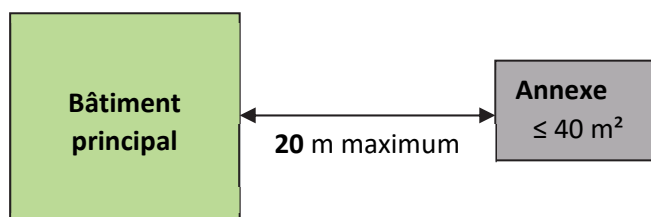


Figure 10. Illustrations d'implantation des annexes aux habitations

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ En zone A et ses secteurs :

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les **ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc.** les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- l'intégration harmonieuse du projet dans le paysage environnant (échelle des aménagements, installations, volumétrie, architecture).

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,

- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- 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 seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

■ Dispositions spécifiques aux grands bâtiments (équipements publics, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, exploitations agricoles)

- l'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

■ Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

4.2.2.1 Les façades

■ En zone A et ses secteurs :

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

■ Prescriptions spécifiques aux périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimités des Abords

• En zone A et ses secteurs :

Les bardages, en bois et à pose verticale uniquement, sont autorisés pour les constructions d'habitations. Ils peuvent être grisés ou pré-grisés naturellement, mais non vernis ou lazurés. Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages en zinc de pose verticale à joint debout ou imitation.

Les enduis seront de finition brossée ou talochée, d'aspect proche des enduits anciens environnants.

■ Constructions à vocation d'habitat, de commerce et activités de service

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire.

Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les bris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

■ Constructions à vocation d'équipements publics, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, et exploitations agricoles

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés. Les bardages métalliques peuvent être autorisés, sauf les bardages métalliques d'aspect ondulé.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

4.2.2.2 Menuiserie et ouverture

■ En zone A et ses secteurs :

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries extérieures doivent être teintées ou peintes de couleur mate. L'usage du blanc pur est interdit (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

4.2.2.3 Les toitures

■ Constructions à vocation d'habitat, de commerce et activités de service

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

40° pour les constructions d'habitations, (y compris les extensions et annexes jointives).

30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

- Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- Les toitures à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.
- Les toitures-terrasses, sauf sur les annexes isolées (non jointives à une construction). Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires des constructions principales (annexes de moins de 12 m²).

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).
- Pour les annexes de moins de 12 m².

■ **Constructions à vocation équipements publics, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, exploitations agricoles**

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante ;
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple ;
- pour les toitures entièrement photovoltaïques.

4.2.2.4 Les lucarnes et châssis de toit

■ **En zone A et ses secteurs :**

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastrés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

4.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

■ En zone A et ses secteurs :

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie.

La pose des panneaux solaires doit suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accroître.

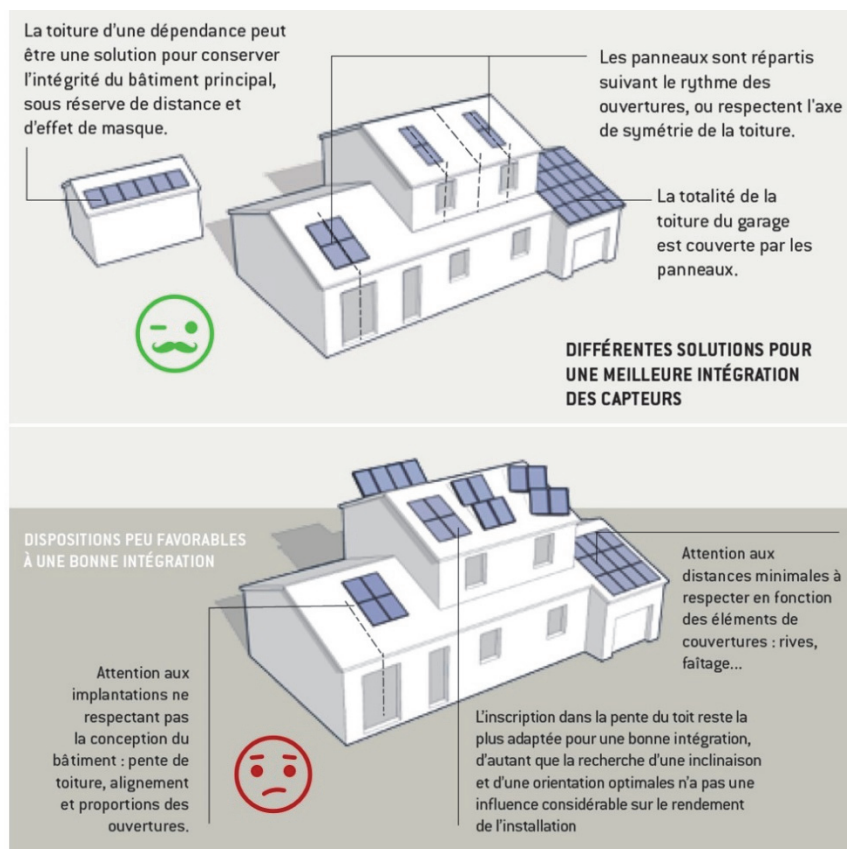


Figure 11. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

4.2.2.6 Clôtures

■ En zone A (hors secteurs) :

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;

- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent

■ En zone A et ses secteurs :

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,70 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade (cf OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 1,70 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. Les portails et piliers, pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales de même hauteur que la clôture.



Figure 12. Illustrations des typologies de clôtures

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris) ou de ganivelles. Pour les grillages uniquement, la hauteur pourra être portée à 2 mètres maximum.



Figure 13. Illustrations des typologies de clôtures

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.
- L'extension des clôtures, en harmonie avec les matériaux de la clôture existante. Si la clôture d'origine présente des désagréments d'ordre paysager par rapport à l'unité architecturale au sein de la rue, il pourra être demandé un traitement de l'intégration paysagère de l'ensemble du linéaire de clôture modifié (par exemple : réalisation d'un enduit sur l'ensemble d'un mur dont les matériaux ne sont pas autorisés à nu).

4.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

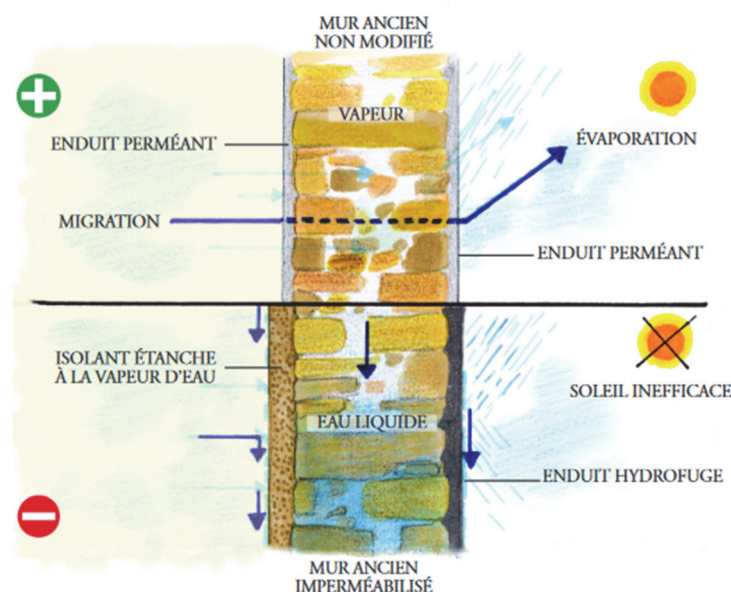
■ Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs :

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

Figure 14. Illustration des effets de l'isolation thermique sur les murs anciens
Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone A et des secteurs :

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 150 m² de la superficie de ces espaces.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre *2.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux*.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409-DE

Chapitre 5. La zone naturelle

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Plusieurs secteurs ont été délimités sur les terrains bâtis ou non dont la vocation économique actuelle n'est pas agricole, afin de permettre l'évolution des activités existantes ou en vue de développer les énergies renouvelables et les équipements d'accueil des gens du voyage :

- Ne : Secteur naturel à vocation d'équipements
- Nenr : Secteur naturel mobilisé ou potentiellement mobilisable pour le développement des énergies solaires.
- Ncfi : Secteur naturel à vocation d'aire d'accueil ou de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants.
- Nt : Secteur naturel à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs.
- Nti : Secteur naturel inondable à vocation d'hébergement touristique et activités de loisirs

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les OAP thématiques.

Au sein de la zone inondable de la Creuse, des dispositions plus restrictives peuvent s'appliquer (Cf. 2.3.6 *Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme*).

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole ou naturels de la zone :

- **Les nouvelles constructions, extensions et annexes aux constructions liées aux exploitations agricoles et forestières** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime . Dans le cas d'un projet d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles, celui-ci est autorisé sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole, ni la destination première du foncier agricole ou forestier.
- **Les nouvelles habitations liées au siège d'une exploitation agricole et l'extension d'un bâtiment agricole en habitation**, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existant dans la zone ;
 - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;
 - Qu'elles soient localisées soit :
 - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
 - en changement de destination ;
 - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 30 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.

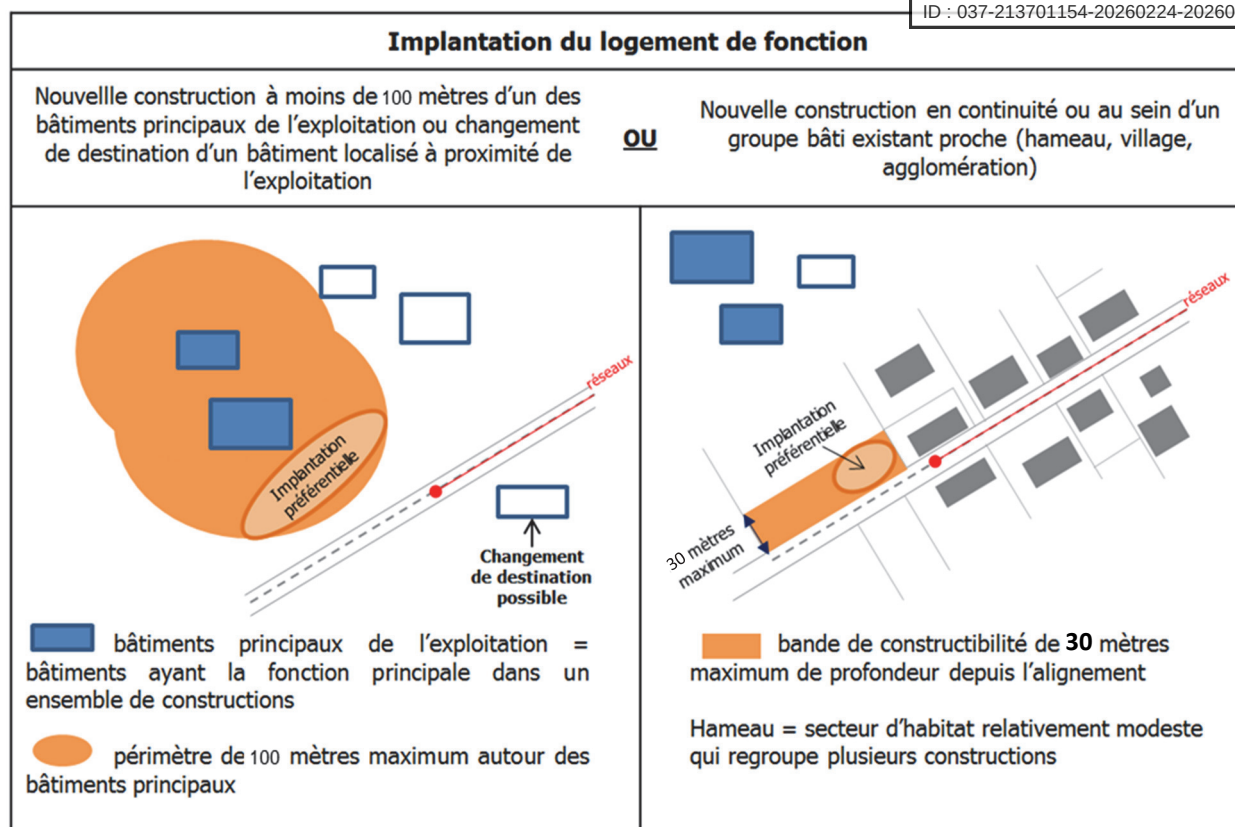


Figure 15. Illustration d'implantations des constructions à vocation agricole par rapport aux habitations.

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, parc photovoltaïque, etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - La construction a une existence légale ;
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - qu'elles soient implantées à 20 mètres maximum de l'habitation ;
 - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
 - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « *Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme* ».
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur Ne

En secteur Ne, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les nouvelles constructions, extensions et travaux d'amélioration des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

■ En secteur Ncfi

En secteur Ncfi, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des Citoyens Français Itinérants.

■ En secteur Nenr

En secteur Nenr, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type parcs photovoltaïques à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ En secteur Nt

En secteur Nt, en plus des destinations autorisées dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- Les extensions et annexes limitées, les installations et aménagements liées aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et autre hébergement touristique, de restauration, d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL.
- Le changement de destination des constructions existantes à destination des activités autorisées dans le secteur.

■ En secteur Nti

En secteur Nti, sont seulement autorisés :

- Les extensions et annexes limitées, les installations et aménagements liées aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, à vocation d'équipement public, d'autre hébergement touristique et de restauration.
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le STECAL.

- Le changement de destination des constructions existantes à destination des activités autorisées dans le secteur à condition que les travaux soient compatibles avec le caractère inondable du secteur.

5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ En zone naturelle et ses secteurs

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les nouvelles carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en dehors des terrains de camping ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

■ En secteur Nti

L'implantation de nouveaux mobil-homes.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Emprise au sol

■ En zone N et ses secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements liés aux exploitations agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² (hors piscine) à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Les piscines sont limitées à 50 m².

Pour les extensions des habitations :

- **d'une emprise au sol de plus de 100 m²** (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne doit pas dépasser 40% de la surface initiale des constructions principales à la date d'approbation de la révision générale du PLU, sans dépasser 100 m² supplémentaire depuis la date d'approbation de la révision générale du PLU.
- **d'une emprise au sol de 100 m² et moins** (excepté les logements pour exploitants agricoles) l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50 m² supplémentaire depuis la date d'approbation de la révision générale du PLU.

■ En secteur Ne

En secteur Ne, les nouvelles constructions, extensions et travaux d'amélioration des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sont autorisés sur une emprise de 100% de la surface du secteur Ne.

Au sein de la zone inondable de la Creuse, dispositions plus restrictives peuvent s'appliquer (*Cf. 2.3.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme*).

■ En secteur Ncfi

En secteur Ncfi, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil des Citoyens Français Itinérants (Gens du voyage) sont autorisés sur une emprise de 100% de la surface du secteur Ncfi.

■ En secteur Nenr

En secteur Nenr, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés de type parcs photovoltaïques sont autorisés :

- sur une emprise de 100% de la surface du secteur Nenr ;
- à condition que les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque (telles que définies par arrêté au code de l'urbanisme) soient exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et naturels.

■ En secteur Nt

Les extensions et annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent augmenter jusqu'à 50% l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à date d'approbation du PLU.

■ En secteur Nti

Les extensions et annexes des constructions autorisées dans la zone peuvent augmenter jusqu'à 30% l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à date d'approbation du PLU. Les nouvelles implantations d'habitations légères de loisirs sont cependant interdites.

5.2.1.2 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des **constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et des activités industrielles et agro-industrielles ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut**. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques (dont les silos et méthaniseurs).
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions d'habitat nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère**. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.
- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation, d'hôtel ou autre hébergement touristique**, la hauteur maximale ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU (pour le faîtiage comme pour l'égout du toit ou l'acrotère).
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions des autres destinations ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou 3,5 mètres à l'acrotère**. Cette règle ne s'applique pas aux installations et bâtiments techniques.

■ En secteur Nenr

La hauteur des nouvelles constructions sont limitées à 5 mètres.

5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

■ En zone N et ses secteurs (Sauf Nenr)

Sauf exceptions indiquées au chapitre [1.3.3. Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre du L.111-6 du Code de l'Urbanisme](#), les constructions doivent être implantées à minimum 75 mètres de l'axe de la RD 31 et de la RD 750.

L'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Le long des routes départementales un recul minimum de 5 mètres est imposé aux nouvelles constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (cas 1),
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement (cas 2),
- Soit fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci (cas 3).

Une implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être exigée afin d'assurer une cohérence urbaine.

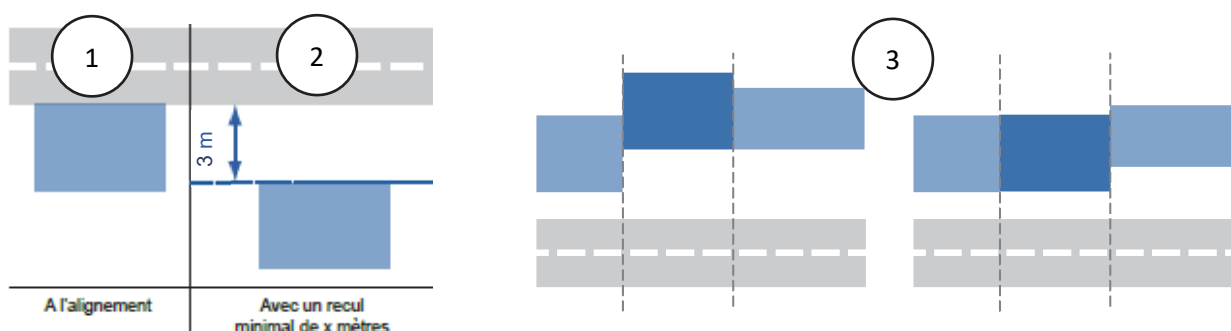


Figure 16. Implantation des constructions - schéma à valeur illustrative

Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 30 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

■ En secteur Nenr

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

■ En secteur Nt

Les nouvelles constructions et annexes devront d'implanter à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal existant à date d'approbation du PLU, calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), sauf pour les hébergements légers de loisirs qui pourront s'implanter au sein du terrain de camping aménagé.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ En zone N et ses secteurs

L'implantation des constructions doit permettre d'assurer un usage optimal du foncier tout en garantissant la sécurité des usagers.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

■ En zone N et ses secteurs

Pour les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone N, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

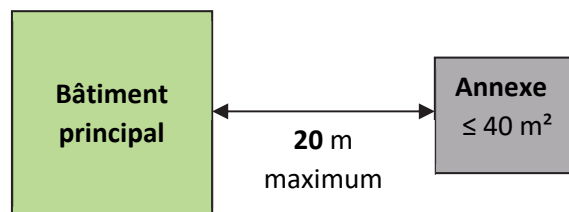


Figure 17. Illustrations d'implantation des annexes aux habitations

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ En zone N et ses secteurs :

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimité des Abords, des prescriptions complémentaires aux règles suivantes pourront s'appliquer.

Pour les **ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc.** les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.
- l'intégration harmonieuse du projet dans le paysage environnant (échelle des aménagements, installations, volumétrie, architecture).

Afin de permettre l'innovation architecturale, les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine sont autorisés à condition qu'ils s'attachent à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Le projet, pour être accepté, doit ainsi développer un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches de matériaux traditionnels avoisinants. La composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) tout en intégrant des dispositifs permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les constructions devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

■ Dispositions spécifiques aux constructions anciennes (antérieures à 1950)

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Dans le cas de travaux sur des constructions anciennes, à l'architecture traditionnelle :

- L'aspect général et l'ordonnancement des façades doivent être affirmés et conservés ;
- Les proportions traditionnellement plus hautes que large des ouvertures en façades devront être préservées, sauf pour les portes de garage, les baies vitrées, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf.
- Lors des ravalements ou remises en état, les modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées, ni être recouvertes. Elles sont restaurées à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.
- 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 seront restaurés dans la teinte des enduits locaux traditionnels ;
- L'amélioration des performances thermiques des bâtiments ne devra pas porter atteinte à la cohérence architecturale et structurelle du bâti.

■ Dispositions spécifiques aux grands bâtiments (équipements publics, exploitations agricoles et forestières)

- L'architecture doit être simple et sobre et limiter l'impact du bâtiment sur les paysages naturels ou urbains ;
- Les éléments de stockage (silos, cuves) seront de préférence dissimulés (intégrés dans un hangar ou masqué par un accompagnement végétal).

■ Dispositions spécifiques aux constructions neuves

L'architecture des constructions neuves devra s'inspirer des principales caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de même usage présents sur la commune (par exemple : volumétrie, composition des façades, matériaux utilisés et teintes).

5.2.2.1 Les façades

■ En zone N et ses secteurs :

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis des voies et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;

Toutes les façades doivent être traitées avec soin et de manière harmonieuse.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

■ Prescriptions spécifiques aux périmètres de protection des Monuments Historiques et Périmètres Délimités des Abords

• En zone N et ses secteurs :

Les bardages, en bois et à pose verticale uniquement, sont autorisés pour les constructions d'habitations. Ils peuvent être grisés ou pré-grisés naturellement, mais non vernis ou lazurés. Pour les constructions à usage d'activité artisanale ou agricole, peuvent être autorisés les bardages en zinc de pose verticale à joint debout ou imitation.

Les enduis seront de finition brossée ou talochée, d'aspect proche des enduits anciens environnants.

■ Constructions à vocation d'habitat, de commerce et activités de service

La tonalité des enduits doit se rapprocher de celle des enduits locaux anciens (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Les enduits ciments sont interdits sur les murs anciens car inadaptés à leur conservation sur le long terme.

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux et de représenter une surface inférieure à ceux-ci. Un bardage peut notamment être utilisé pour souligner la présence d'un volume secondaire.

Les bardages métalliques peuvent être autorisés uniquement pour les constructions à usage d'activité, d'équipement et les bris de jardin. Les bardages métalliques d'aspect ondulé sont interdits.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

■ Constructions à vocation d'exploitations agricoles / forestières et d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé et différenciés de la manière suivante :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages à lames verticales (de préférence en bois) sont autorisés. Les bardages métalliques peuvent être autorisés, sauf les bardages métalliques d'aspect ondulé.

La couleur des bardages, doit permettre leur insertion paysagère (de couleur foncée et mate). Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle ou être peints.

5.2.2.2 Menuiserie et ouverture

■ En zone N et ses secteurs :

La taille, le nombre et le positionnement des ouvertures doivent être choisis de manière harmonieuse. Par exemple, les fenêtres à l'étage seront de préférence alignées sur les ouvertures en rez-de-chaussée.

Les menuiseries extérieures doivent être teintées ou peintes de couleur mate. L'usage du blanc pur est interdit (Cf. OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

5.2.2.3 Les toitures

■ Constructions à vocation d'habitat, de commerce et activités de service

Sont autorisées :

- Les toitures à deux pentes. Les pentes opposées auront la même inclinaison (sauf contrainte technique avérée), avec une pente minimum de :

40° pour les constructions d'habitations, , (y compris les extensions et annexes jointives).

30° pour les annexes non jointives à l'habitation et les constructions autres qu'habitations.

- Les toitures en croupe peuvent être autorisées sous réserve que la pente de la croupe soit supérieure à 60° et que la proportion de la croupe par rapport à l'ensemble de la toiture s'appuie sur une proportion traditionnelle.
- Les toitures à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou une construction existante, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 4 m. Dans ce cas, la pente doit être comprise entre 15° et 30° ou s'inscrire dans la continuité de la pente de la toiture existante.
- Les toitures-terrasses, sauf sur les annexes isolées (non jointives à une construction). Les toitures-terrasses seront camouflées par un acrotère.

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires des constructions principales (annexes de moins de 12 m²).

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante,
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple (carports, vérandas, abris de piscines, etc.).
- Pour les annexes de moins de 12 m².

■ **Constructions à vocation d'exploitations agricoles/forestières et d'équipements d'intérêt collectif et services publics**

Pour les toitures à pente, le matériau de couverture à utiliser doit être :

- d'aspect ardoise naturelle à pose non losangée ;
- d'aspect tuile plate similaire à la tuile locale traditionnelle.

Les toitures métalliques d'aspect tôle ondulée et/ou imitant une couverture en ardoise ou en tuile sont interdites.

D'autres types de couvertures (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée...) ou des pentes différentes de celles autorisées peuvent être admis :

- dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine avec une insertion architecturale inspirée du bâti ancien ;
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'une construction existante ;
- sur des surfaces minoritaires de constructions, volumes secondaires par exemple ;
- pour les toitures entièrement photovoltaïques.

5.2.2.4 Les lucarnes et châssis de toit

■ **En zone N et ses secteurs :**

Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter la composition des façades et devront être d'un modèle traditionnel local. Les lucarnes retroussées ou rampantes sont interdites.

Les châssis de toit seront de proportion rectangulaire posés verticalement et encastés au nu de la couverture composés avec la façade. Les verrières seront de proportion rectangulaire posées verticalement à fleur des matériaux de toiture.

5.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

■ En zone N et ses secteurs :

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en couverture sous réserve d'un projet architectural limitant leur impact dans le paysage : de teinte sombre sur l'ensemble de leur surface, disposés de rive à rive, sans saillie.

La pose des panneaux solaires doit suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accroterè.

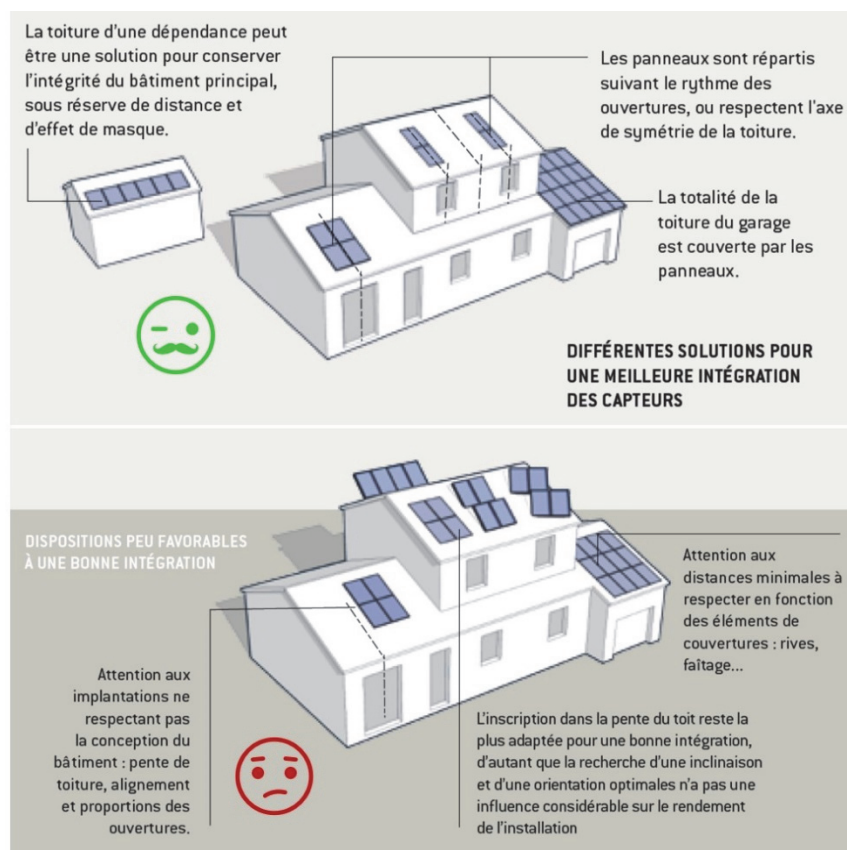


Figure 18. Illustrations des implantations de dispositifs solaires et photovoltaïques

5.2.2.6 Clôtures

■ En zone N (hors secteurs) :

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures non végétales doivent :

- être perméables à la circulation de la petite faune ;
- être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles ;
- être d'une hauteur maximale d'1m20 ;
- employer des matériaux de teinte vert foncé, gris foncé ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Parcelles sur lesquelles est exercée une activité d'exploitation agricole ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent.

■ En zone N et ses secteurs (hors secteur Nennr) :

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,70 mètre. Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture.

Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les murs seront constitués de pierres de taille, ou enduits dans les teintes traditionnelles locales et la teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade (cf OAP thématique « qualité architecturale et paysagère »).

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une clôture pleine ne dépassant pas 1,70 m éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés. Les portails et piliers, pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales de même hauteur que la clôture.



Figure 19. Illustrations des typologies de clôtures

- Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'un grillage de teinte foncée (vert, gris) ou de ganivelles. Pour les grillages uniquement, la hauteur pourra être portée à 2 mètres maximum.



Figure 20. Illustrations des typologies de clôtures

■ En secteur Nenr

Les clôtures doivent être composées soit d'un grillage ou d'une grille doublée ou non d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures de type toile tissée ou clôtures déroulées sont interdites.

La réutilisation de haies existantes ou de boisements existants d'une hauteur supérieure à 2m au niveau de la limite séparative est également autorisée.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.
- L'extension des clôtures, en harmonie avec les matériaux de la clôture existante. Si la clôture d'origine présente des désagréments d'ordre paysager par rapport à l'unité architecturale au sein de la rue, il pourra être demandé un traitement de l'intégration paysagère de l'ensemble du linéaire de clôture modifié (par exemple : réalisation d'un enduit sur l'ensemble d'un mur dont les matériaux ne sont pas autorisés à nu).

5.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

■ Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

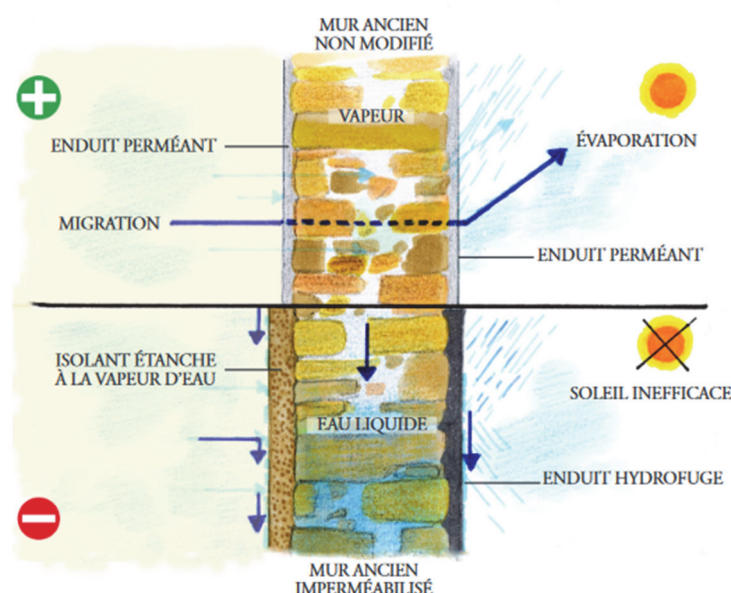
Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;

- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performantes ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

Figure 21. Illustration des effets de l'isolation thermique sur les murs anciens
Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - Maisons Paysannes de France (caue37.fr)



5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

■ Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales :

- Les espaces restants libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet par fraction de 150 m² de la superficie de ces espaces.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements ou avec un intervalle de 7 mètres maximal dans le cas d'un stationnement en ligne. Des dérogations à cette règle pourront être autorisées dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Si une haie n'est pas composée d'essences indigènes, elle peut être arrachée pour être remplacée par une haie composée d'essences adaptées au climat local.

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 2.2.4 *Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux*.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 037-213701154-20260224-2026022409-DE

Chapitre 6. Annexes

6.1 Liste des emplacements réservés

Référence	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
ER01	Création d'une liaison piétonne d'une emprise de 5 m	Commune	348
ER03	Aménagement du carrefour	Commune	383
ER02	Extension du cimetière de Descartes	Commune	1203
ER04	Voie structurante à créer d'une emprise de 12 m	Commune	2380
ER05	Extension du cimetière de Balesmes	Commune	1338

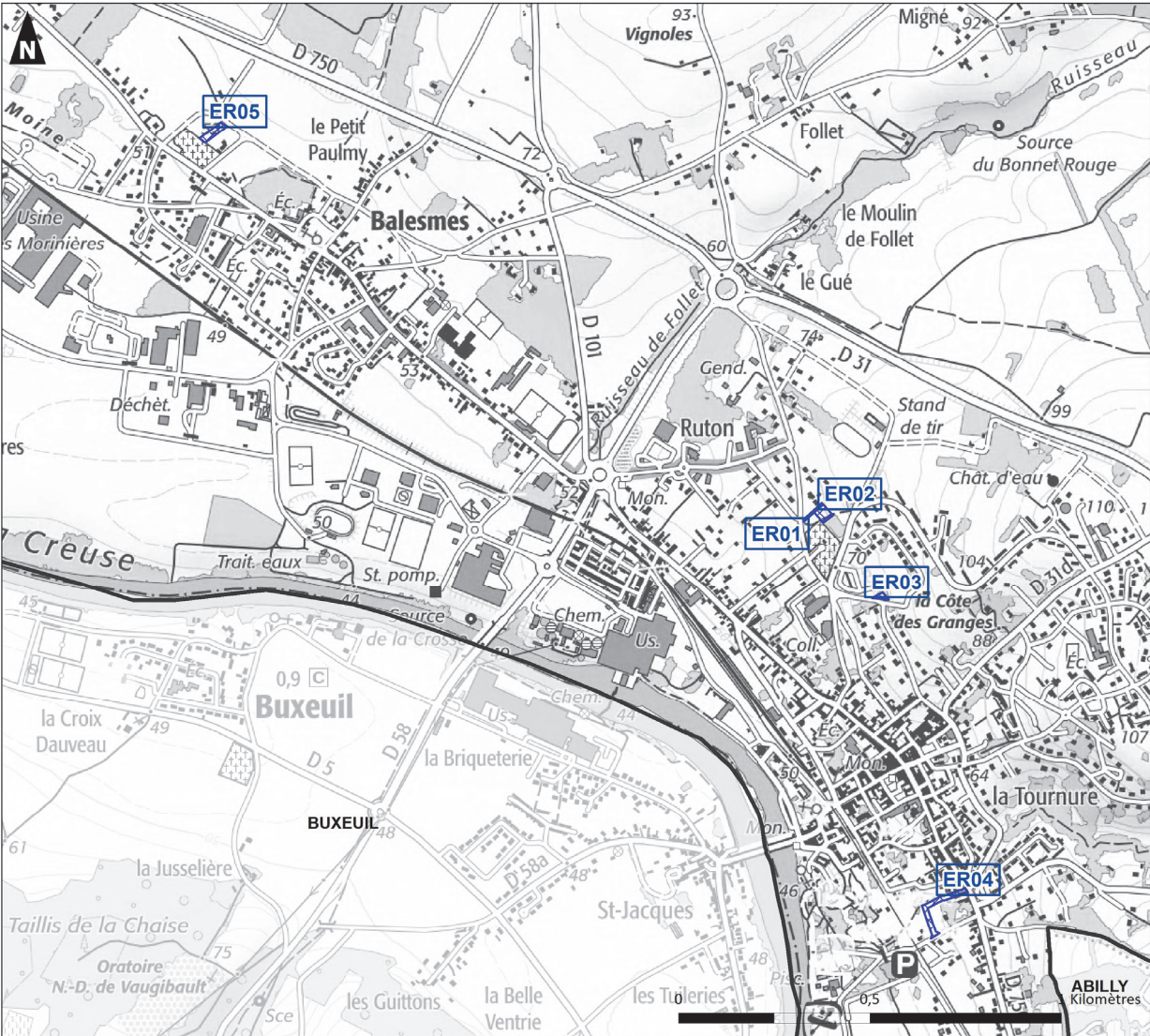
Figure 22. Emplacements réservés prévus au PLU



Commune de Descartes (37)
Plan Local d'Urbanisme



Localisation des emplacements réservés



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 25° - © IGN 2021
Copie et reproduction interdite
Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mars 2025

- Commune de Descartes
- Limite communale

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Emplacement réservé

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER01	348 m²	Création d'une liaison piétonne d'une emprise de 5 m	Commune
ER02	1203 m²	Extension du cimetière de Descartes	Commune
ER03	391 m²	Aménagement du carrefour	Commune
ER04	2414 m²	Voie structurante à créer d'une emprise de 12 m	Commune
ER05	1353 m²	Extension du cimetière de Balesmes	Commune

6.2 Liste des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

N°	Élément identifié/description	Photographie
1	Maison Chabrier : demeure du XIX ^{ème} siècle.	
2	Hôtel de ville : Ce bâtiment à arcades en tuffeau date de la première moitié du 19 ^e siècle. Originellement, il abritait des halles au rez-de-chaussée et un local pour les pompiers d'alors. Les bureaux de la mairie et de la Justice de Paix étaient installés à l'étage. Au début du 20 ^e siècle, le bâtiment fut entièrement dévolu à la mairie.	
3	Grenier à sel (du 17^e siècle) : La Haye (ancien nom de la ville) était un siège fiscal important de la gabelle, d'où l'existence de ce grenier à sel. Des auditoires et des prisons y étaient également installés pour réprimer les faux-sauniers	
4	Ancienne gare (aujourd'hui office du tourisme) : Ouverte en 1885 et fermée aux voyageurs en 1940, cette gare reprend le modèle type « Gare de Champagnole » ayant été reproduit dans de nombreuses villes de France. La gare de Descartes possède néanmoins 2 spécificités à prendre en compte : - une charpente métallique,	

	- de grandes caves.	
5	Corps de ferme du domaine de la Barbotinière.	
6	Château de Rigny : Manoir du XIXe siècle et parc.	
7	Logis de Cery : Ferme du XVIIe siècle	
8	Ligne de Démarcation : barrière et ligne au sol marquant la limite entre la France libre et France occupée de 1940 à 1942.	

9	Monument aux morts	
10	Plaque Michelin	
11	Plaque Michelin	
12	Ancien colombier Ce type de construction en hauteur, avec ses ouvertures en partie haute et ses boulins (= nids dans la pierre, sous le débord de toiture) sont typiques des anciens colombiers. Ce bâtiment aurait également servi de grenier à sel par le passé.	

6.3 Liste des arbres remarquables et linéaires patrimoniaux à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

6.3.1 Arbres remarquables identifiés ponctuellement

N°	Localisation / description	Photographie
1	Localisation : Place de l'Eglise Saint-Pierre Nom français : Tilleul Nom scientifique : TILIA sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	
2	Localisation : Place de l'Eglise Saint-Pierre (Parcelle BE 313) Nom français : Tilleul Nom scientifique : TILIA sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	
3	Localisation : Parking de l'Intermarché Nom français : Cèdre Nom scientifique : CEDRUS sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	

4	Localisation : Place Blaise Pascal (Parcelle D29) Nom français : Tilleul Nom scientifique : TILIA sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	
5	Localisation : Passage Chabrier (Parcelle D30) Nom français : Cèdre Nom scientifique : CEDRUS sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	
6	Localisation : Parking, Rue François Mitterrand Nom français : Cèdre Nom scientifique : CEDRUS sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	

10

7	Localisation : Impasse du Moulin de Poujard Nom français : Tilleul Nom scientifique : TILIA sp. Photo : juin 2023 (Google Street View)	
8	Localisation : Rue de la Libération Nom français : Cèdre Nom scientifique : CEDRUS sp. Photo :	Pas de photo

6.3.2 Arbres remarquables du Jardin René Boyslève

Localisation / Description	Photographie
Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Cèdre bleu de l'Atlas Nom scientifique : CEDRUS atlantica glauca Photo : automne 2002	

Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Plaqueminier kaki Nom scientifique : DIOSPYROS kaki Photo : automne 2002	
Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Catalpa Nom scientifique : CATALPA bignonioides Photo : automne 2002	
Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Murier Photo : automne 2002 Situé près d'un mur, il a été endommagé par l'orage	

Localisation : Jardin public René Boysslève Nom français : Tilleul Nom scientifique : TILIA sp. Photo : automne 2002	
Localisation : Jardin public René Boysslève Nom français : Séquoia géant Nom scientifique : SEQUOIADENDRON giganteum Photo : automne 2002	
Localisation : Jardin public René Boysslève Nom français : Séquoia géant Nom scientifique : SEQUOIADENDRON giganteum Photo : automne 2002	

Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Cèdre de l'Himalaya Nom scientifique : CEDRUS deodora Photo : automne 2002	
Localisation : Jardin public René Boyslève Nom français : Thuya géant Nom scientifique : THUJA plicata Photo : automne 2002	

Localisation : Jardin public René Boyslève
Nom français : Cyprès de Lawson
Nom scientifique : CHAMAECYPARIS lawsoniana
Photo : automne 2002



6.3.3 Alignement d’arbres avenue de la Gare

Localisation / Description	Photographie	
Localisation : avenue de la Gare Alignement de platanes marquant l’arrivée sur l’ancienne gare de Descartes Photo : juin 2023 (Google Street View) et cparama.com		

6.4 Liste des essences locales pour les plantations de haies

Liste des essences à utiliser pour les plantations de haies

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat	Fréquence régionale
<i>Acer campestre L.</i>	Erable champêtre, Acéraille	Indigène	TC
<i>Cornus sanguinea L.</i>	Cornouiller sanguin	Indigène	TC
<i>Corylus avellana L.</i>	Noisetier, Avelinier	Indigène	TC
<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>	Aubépine à un style	Indigène	TC
<i>Euonymus europaeus L.</i>	Bonnet-d'évêque	Indigène	TC
<i>Ilex aquifolium L.</i>	Houx	Indigène	TC
<i>Ligustrum vulgare L.</i>	Troène, Raisin de chien	Indigène	TC
<i>Lonicera periclymenum L.</i>	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC
<i>Prunus avium L.</i>	Prunier merisier, Cerisier	Indigène	TC
<i>Quercus robur L.</i>	Chêne pédonculé	Indigène	TC
<i>Sambucus nigra L.</i>	Sureau noir	Indigène	TC
<i>Ulmus minor Mill.</i>	Petit orme, Orme cilié	Indigène	TC
<i>Viburnum opulus L.</i>	Viorne obier,	Indigène	C

Légende : AC : assez commune / C : commune / TC : très commune

6.5 -Liste des bâtiments retenus pour le changement de destination en zone A et N

Liste pages suivantes



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Descartes

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☒ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

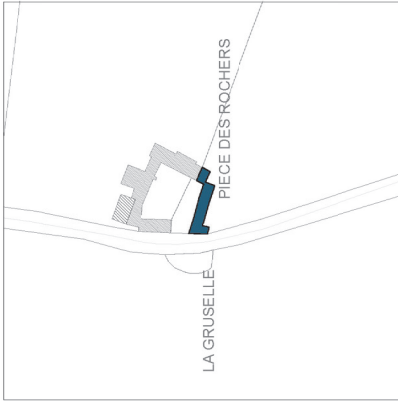
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole : OUI
- Bâtiment d'une surface au sol suffisante pour les nouvelles destinations (supérieure ou égale à 50 m²) : OUI
- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus : OUI
- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
- Bâtiment situé à proximité d'une habitation existante (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets) : OUI
- Bâtiment disposant d'un terrain suffisant pour l'accueil du stationnement, et de l'assainissement non collectif si nécessaire : OUI

Photographie du bâtiment



01

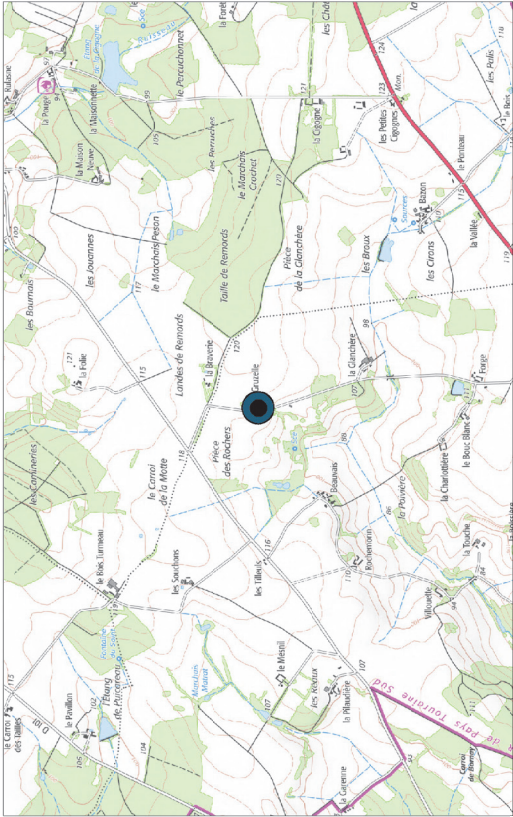
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Descartes

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☒ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

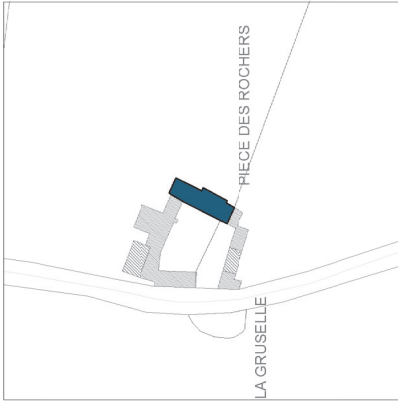
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole : OUI
- Bâtiment d'une surface au sol suffisante pour les nouvelles destinations (supérieure ou égale à 50 m²) : OUI
- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus : OUI
- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
- Bâtiment situé à proximité d'une habitation existante (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets) : OUI
- Bâtiment disposant d'un terrain suffisant pour l'accueil du stationnement, et de l'assainissement non collectif si nécessaire : OUI

Photographie du bâtiment



02

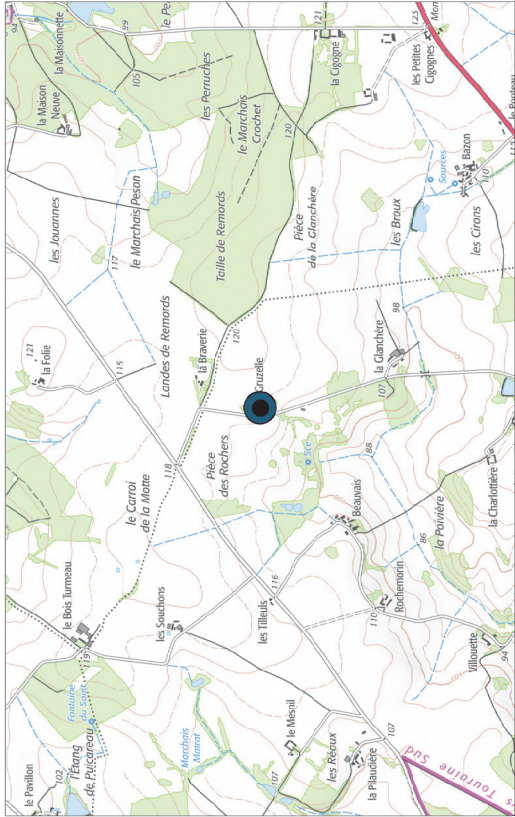
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Descartes

Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☒ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

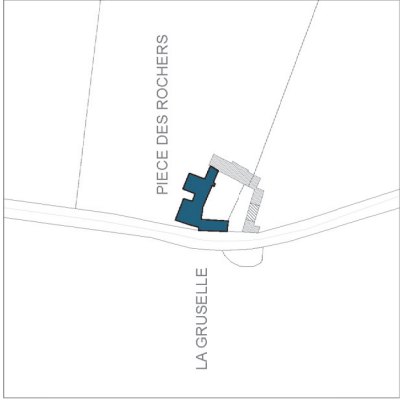
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole : OUI
- Bâtiment d'une surface au sol suffisante pour les nouvelles destinations (supérieure ou égale à 50 m²) : OUI
- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus : OUI
- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
- Bâtiment situé à proximité d'une habitation existante (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets) : OUI
- Bâtiment disposant d'un terrain suffisant pour l'accueil du stationnement, et de l'assainissement non collectif si nécessaire : OUI

Photographie du bâtiment



03

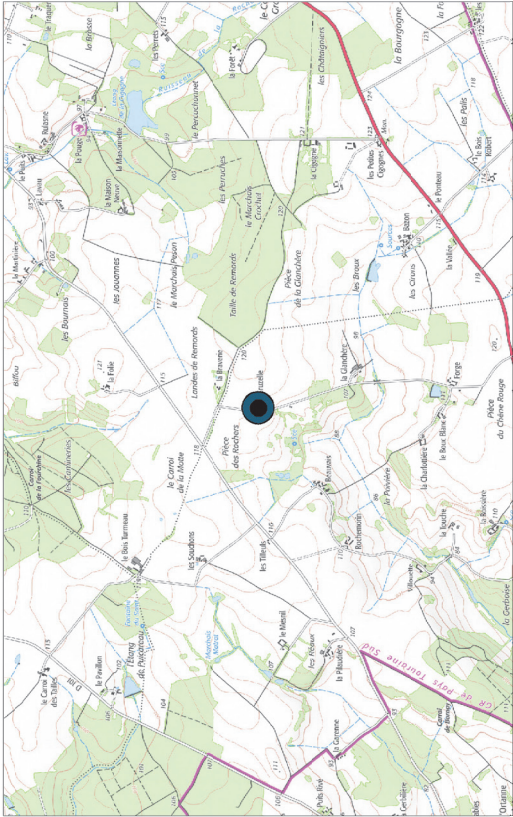
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité





Destinations ou sous-destinations* retenues :

- | | |
|--|---|
| ☒ Logement | ☐ Bureau |
| ☐ Hébergement | ☒ Artisanat et commerce de détail |
| ☒ Restauration | ☒ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| ☐ Industrie | ☒ Hébergement hôtelier et touristique |
| ☐ Entrepôt | ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| ☐ Commerce de gros | |

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

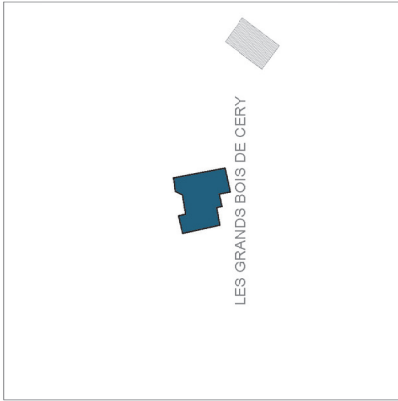
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale (architecture et matériaux traditionnels) : OUI
- Bâtiment en état d'accueillir les nouvelles destinations (4 murs porteurs et charpente en bon état) : OUI
- Bâtiment situé à plus de 100 m d'un bâtiment exploité par une activité agricole : OUI
- Bâtiment d'une surface au sol suffisante pour les nouvelles destinations (supérieure ou égale à 50 m²) : OUI
- Bâtiment situé hors des zones de risques et nuisances connus : OUI
- Bâtiment desservi par des réseaux suffisamment dimensionnés : voirie, eau potable, électricité et défense incendie : OUI
- Bâtiment situé à proximité d'une habitation existante (évitant le rallongement du parcours de collecte des déchets) : OUI
- Bâtiment disposant d'un terrain suffisant pour l'accueil du stationnement, et de l'assainissement non collectif si nécessaire : OUI

Photographie du bâtiment



04

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

