

# COMMUNE DE LYS-SAINT-GEORGES

DOCUMENT PROVISOIRE 09-2015



**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**4.1. REGLEMENT**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2010	<b>Le Maire</b> Christian VILLETEAU
<b>Projet</b>		

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I.</b> Dispositions générales	3
<b>TITRE II.</b> Dispositions applicables aux zones urbaines	7
<b>TITRE III.</b> Dispositions applicables aux zones à urbaniser	13
<b>TITRE IV.</b> Dispositions applicables aux zones agricoles	17
<b>TITRE V.</b> Dispositions applicables aux zones naturelles	21
<b>ANNEXES</b>	25

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**1.1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-50-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111.25 à R.111-50-1.**

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique ;
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques ;
- R.111-15, protection de l'environnement ;
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R.111-21

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

## **1.2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier ;
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ;
- les droits des tiers en application du code civil ;
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
  - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ;

- la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **3. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article U 1.** Ce règlement s'applique à la zone urbaine. Elle comprend un secteur Ua et un secteur Up.

### 1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article U 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**En secteurs Ua et Up**, sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts industriels ou logistiques.

#### **Article U 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En secteurs Ua et Up**, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'artisanat, l'industrie et les commerces, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population ;
- l'installation des caravanes en-dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les dépôts de matériaux et de véhicules hors d'usage et de vieilles ferrailles à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

### 1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

#### **Article U 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**En secteurs Ua et Up**, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- le long des **routes départementales 19 et 74** : en recul minimum de 5 mètres des voies, sauf les annexes pour lesquelles le recul est de 2 mètres minimum ;
- le long des **autres routes** : soit à l'alignement, soit en recul minimum de 2 mètres des voies et espaces publics.

L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

Place de l'Eglise, rue du Château et rue des Combattants en AFN, du **secteur Up** :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement, conformément aux sections de rue figurant sur le plan de zonage.



## Article U 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs **Ua** et **Up**, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisées dans la bande de retrait de 2 mètres. L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

## Article U 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs **Ua** et **Up**, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension, reconstruction ou changement de destination, sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## Article U 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### En secteur **Ua**

#### Bâtiments existants et constructions neuves

Le ton des enduits extérieurs devra se rapprocher de celui traditionnel existant dans la commune. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou béton pur.

La couverture sera réalisée en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre.

#### Bâtiments existants

Les encadrements, chainages d'angle et bandeau pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.

#### Constructions neuves

Les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Pour les couvertures avec pente, la pente de toit du corps principal du bâtiment sera de 36 ° minimum (72 %). Les toitures plates sont autorisées.

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ou du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ou de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT), pourra être demandé en cas d'architecture contemporaine.

### En secteur **Up**

#### Bâtiments existants et constructions neuves

Le ton des enduits extérieurs devra se rapprocher de celui traditionnel existant dans la commune : ton beige sable à ton ocre.

**En secteur Up du bourg**, la couverture sera réalisée en ardoise de format rectangulaire ou en petite tuile plate de terre cuite du pays, de ton rouge brun, ou d'aspect identique. **En dehors du secteur Up du bourg**, la couverture sera réalisée en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre.

L'utilisation du bois est recommandée pour les huisseries, portes et menuiseries extérieures. Dans ce cas, le bois sera peint selon les couleurs traditionnelles locales. **En secteur Up du bourg**, les volets seront réalisés à lames de bois verticales.

#### Bâtiments existants

Les encadrements, chainages d'angle et bandeau pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.

Dans le cas de création de nouvelles ouvertures, un encadrement sera réalisé identique à ceux existants sur la façade concernée.

Dans le cas d'une extension du corps principal d'un bâtiment existant, le même sens de faitage et la même pente de toit seront conservés.

#### Constructions neuves

Les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

La pente de toit du corps principal du bâtiment sera de 36 ° minimum (72 %).

Les châssis de toit seront placés en partie basse de toiture, axés sur les ouvertures.

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ou du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ou de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT), pourra être demandé en cas d'architecture contemporaine.

### **En secteurs Ua et Up**

#### Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur enduit de ton pierre, de 1,50 mètre maximum ;
- d'un mur éventuellement surmonté d'une palissade constituée de préférence de lames de bois verticales. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
- d'une clôture végétale d'essences à dominante locale (troènes, lauriers, aubépines, fusains, charmilles, ...). Elle sera éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

### **Article U 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

**En secteurs Ua et Up, sauf dans le secteur Up du bourg**, 50 % minimum de l'unité foncière des constructions neuves doit être conservée en pleine-terre.

## **1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES**

### **Article U 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **En secteurs Ua et Up**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

La création de nouveaux accès est interdite le long des **routes départementales 19, 69 et 74**, conformément aux sections de route figurant sur le plan de zonage.

Une localisation des accès est imposée **lieu-dit l'Astrée le long de la route départementale 74**, conformément au plan de zonage. Un accès sera commun aux parcelles suivantes :

- n°OA346 et OA347 d'une part ;
- n°OA840, OA1276 et OA1277 d'autre part.

## **Article U 10. STATIONNEMENT**

### **En secteurs Ua et Up**

Les aires de stationnement des immeubles de bureaux comprendront un emplacement par tranche de 20 employés pour le stationnement des vélos. Un espace pour le stationnement des vélos sera imposé pour les immeubles collectifs d'habitation, par tranche de 5 logements.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques, sauf impossibilité sur le terrain d'assiette du pétitionnaire.

## **Article U 11. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**En secteurs Ua et Up**, en l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.

**En secteur Up du bourg**, les branchements des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution... doivent être établis en souterrain.



### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article AUa 1. Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser AUa.**

### 1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article AUa 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'exploitation agricole ou forestière ;
- les entrepôts industriels ou logistiques.

#### Article AUa 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- l'artisanat, l'industrie et les commerces, à la condition qu'ils ne produisent pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations ;
- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population ;
- l'installation des caravanes en-dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- les dépôts de matériaux et de véhicules hors d'usage et de vieilles ferrailles à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

### 1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

#### Article AUa 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- le long des **routes départementales 19 et 74** : en recul minimum de 5 mètres des voies, sauf les annexes pour lesquelles le recul est de 2 mètres minimum ;
- le long des **autres routes** : soit à l'alignement, soit en recul minimum de 2 mètres des voies et espaces publics.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

#### Article AUa 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup> et les piscines sont autorisées dans la bande de retrait de 2 mètres.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

## Article AUa 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## Article AUa 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Constructions

Le ton des enduits extérieurs devra se rapprocher de celui traditionnel existant dans la commune. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou béton pur.

La couverture sera réalisée en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre.

Les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Pour les couvertures avec pente, la pente de toit du corps principal du bâtiment sera de 36 ° minimum (72 %).

Les toitures plates sont autorisées.

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ou du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ou de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT), pourra être demandé en cas d'architecture contemporaine.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur enduit de ton pierre, de 1,50 mètre maximum ;
  - d'un mur éventuellement surmonté d'une palissade constituée de préférence de lames de bois verticales. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
  - d'une clôture végétale d'essences à dominante locale (troènes, lauriers, aubépines, fusains, charmillles, ...).
- Elle sera éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

## Article AUa 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Un minimum de 50 % de l'unité foncière des constructions neuves doit être conservé en pleine-terre.

## 1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES

### Article AUa 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

La création de nouveaux accès est interdite le long des **routes départementales 19 et 74**, conformément aux sections de route figurant sur le plan de zonage.

Une localisation des accès est imposée **lieu-dit le Rocher le long de la route départementale 74**, conformément au plan de zonage. Un accès sera commun aux parcelles suivantes :

- n°OA1129 et OA1130.

**Article AUa 10. STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des immeubles de bureaux comprendront un emplacement par tranche de 20 employés pour le stationnement des vélos. Un espace pour le stationnement des vélos sera imposé pour les immeubles collectifs d'habitation, par tranche de 5 logements.

**Article AUa 11. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété.



## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article A 1. Ce règlement s'applique à la zone agricole. Elle comprend une zone A et un secteur Ap.**

### 1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article A 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En zone A**, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et des activités de transformation complémentaires ;
- des habitations liées aux exploitations agricoles, et leurs annexes ;
- des affouillements et exhaussements du sol ;
- de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

**En secteur Ap**, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception :

- de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

#### Article A 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone A et en secteur Ap**, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations, dans la zone d'implantation définie par le plan de zonage, limitée à :
  - .50 m<sup>2</sup> par unité foncière, sans prise en compte des bâtiments existants ;
  - .3,5 mètres à l'égout du toit, sans excéder la hauteur du bâtiment principal situé sur l'unité foncière ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, à condition que le changement soit destiné à l'habitation ou à des activités touristiques, de bureaux ou de services. **Au lieu-dit la ferme du bourg**, le changement de destination de la construction identifiée par le plan de zonage sur la parcelle n° OA152, sera autorisé uniquement pour la création d'un gîte rural.

### 1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

#### Article A 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En zone A et en secteur Ap**, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

L'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants n'est pas règlementée.

Un retrait des constructions est imposé le long de la **route départementale 74**, conformément aux sections de route figurant sur le plan de zonage.

#### **Article A 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zone A et en secteur Ap**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée au droit de cette limite, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 2 mètres.

L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

L'extension pour la mise aux normes de bâtiments agricoles existants n'est pas règlementée.

#### **Article A 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone A et en secteur Ap**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur de l'extension d'une habitation non liée à la vocation agricole, est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs seulement lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

#### **Article A 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Habitations et constructions, hors constructions agricoles, en zone A et en secteur Ap**

###### Bâtiments existants et constructions neuves

Le ton des enduits extérieurs devra se rapprocher de celui traditionnel existant dans la commune. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou béton pur.

La couverture sera réalisée en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre.

###### Bâtiments existants

Les encadrements, chainages d'angle et bandeau pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.

###### Constructions neuves

Les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Pour les couvertures avec pente d'une maison d'habitation, la pente de toit du corps principal du bâtiment sera de 36 ° minimum (72 %).

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ou du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ou de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT), pourra être demandé en cas d'architecture contemporaine.

### Clôtures non agricoles

Les clôtures non agricoles seront constituées, soit :

- d'un mur enduit de ton pierre d'une hauteur maximum de 1,00 mètre ;
  - d'une clôture végétale d'essences à dominante locale (troènes, lauriers, aubépines, fusains, charmilles, ...).
- Elle sera éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

### **Constructions agricoles en zone A et en secteur Ap**

Les constructions devront respecter les dispositions de la charte départementale des bâtiments agricoles.

### **Article A 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

**En zone A et en secteur Ap**, un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts extérieurs de matériel visibles depuis l'espace public. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

## **1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES**

### **Article A 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**En zone A et en secteur Ap**, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

### **Article A 10. STATIONNEMENT**

**En zone A et en secteur Ap**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## SECTION 1

### 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article N 1.** Ce règlement s'applique à la zone naturelle. Elle comprend une zone N et un secteur Nf.

### 1.2. REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article N 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**En zone N**, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'activité cynégétique et aux élevages canins ;
- des affouillements et exhaussements du sol ;
- de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

**En secteur Nf**, sont interdites les constructions et utilisations du sol de toute nature, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à l'activité cynégétique ;
- de celles visées à l'article suivant concernant les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières.

#### Article N 3. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone N et en secteur Nf**, sont autorisées sous conditions particulières, les constructions et utilisations du sol des destinations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLU ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations, dans la zone d'implantation définie par le plan de zonage, limitée à :
  - .50 m<sup>2</sup> par unité foncière, sans prise en compte des bâtiments existants ;
  - .3,5 mètres à l'égout du toit, sans excéder la hauteur du bâtiment principal situé sur l'unité foncière ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage, à condition que le changement soit destiné à l'habitation ou à des activités touristiques, de bureaux ou de services.

**En zone N et en secteur Nf**, sont autorisés les abris pour animaux limités à 50 m<sup>2</sup> et à un par unité foncière, clos sur trois côtés au maximum.

### 1.3. REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

#### Article N 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**En zone N et en secteur Nf**, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

#### **Article N 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zone N et en secteur Nf**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction comptée au droit de cette limite, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 2 mètres.

L'extension, la reconstruction ou le changement de destination d'une construction existante peut être réalisé de manière à respecter le retrait actuel.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de bâtiments et ouvrages à usage technique des services publics.

Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux **berges du Gourdon et de la Bouzanne**.

#### **Article N 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N et en secteur Nf**, la hauteur de l'extension d'une habitation est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

#### **Article N 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Habitations et constructions, hors constructions forestières et abris pour animaux, en zone N et en secteur Nf**

##### Bâtiments existants et constructions neuves

Le ton des enduits extérieurs devra se rapprocher de celui traditionnel existant dans la commune. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou béton pur.

La couverture sera réalisée en matériau parmi les aspects suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bac acier de couleur sombre.

##### Bâtiments existants

Les encadrements, chainages d'angle et bandeau pierre seront conservés et le cas échéant rétablis dans leur aspect d'origine.

##### Constructions neuves

Les terrassements extérieurs seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain.

Pour les couvertures avec pente d'une maison d'habitation, la pente de toit du corps principal du bâtiment sera de 36 ° minimum (72 %).

L'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), ou du Conseil de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), ou de l'architecte conseil de la Direction Départementale des Territoires (DDT), pourra être demandé en cas d'architecture contemporaine.

### Clôtures des habitations

Les clôtures seront constituées, soit :

- d'un mur enduit de ton pierre d'une hauteur maximum de 1,00 mètre ;
  - d'une clôture végétale d'essences à dominante locale (troènes, lauriers, aubépines, fusains, charmilles, ...).
- Elle sera éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 mètre.

### Autres clôtures non agricoles

Les clôtures doivent être de type agricole, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre, et ne pas entraver le libre passage du gibier.

### **Constructions forestières et abris pour animaux en zone N et en secteur Nf**

Les constructions devront respecter les dispositions de la charte départementale des bâtiments agricoles.

### **Article N 8. AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

**En zone N et en secteur Nf**, un accompagnement végétal est à créer autour des abris pour animaux visibles depuis l'espace public. Les plantations seront d'essences à dominante locale.  
Les dépôts extérieurs de matériel seront non visibles depuis l'espace public.

## **1.4. REGLES RELATIVES A L'EQUIPEMENT DES ZONES**

### **Article N 9. CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**En zone N et en secteur Nf**, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera imposé sur la voie qui présente le moins de gêne ou de risque.

### **Article N 10. STATIONNEMENT**

**En zone N et en secteur Nf**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.



## ANNEXES

**ANNEXE 1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Création d'un parking et extension du cimetière	2 640 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de sécurité, à l'intersection entre la D19 et le chemin des Garennes, au Nord du hameau de Fondeville	3 210 m <sup>2</sup>	Commune
3	Elargissement de la départementale 74, dans le hameau de Rocher	170 m <sup>2</sup>	Commune

**ANNEXE 2. LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER**

ELEMENT A PROTEGER	SECTEUR	CARACTERE
Bosquets d'arbres et haies bocagères	Versants des vallées du Gourdon et de la Bouzanne,	.éléments boisés participant aux corridors, dans la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry .éléments d'intégration du bâti
Bois de rives	Vallée du Gourdon, en aval de l'Hôpital	éléments boisés participant aux corridors, dans la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry
Bosquet d'arbres	Piedmagré	bosquet participant aux corridors, dans la trame verte et bleue du Pays de la Châtre en Berry
Haies bocagères	Fondeville	alignements d'arbres de haute tige, marquant le passage de chemins de randonnée le long de la D19, et intégrant le bâti
Parc boisé	Château	parc participant au paysage dans l'environnement du château
Maison du parlement	Bourg	patrimoine historique communal, ancien lieu de justice seigneuriale
Travail à ferrer les bœufs	Bourg	patrimoine historique communal du 19 <sup>ème</sup> siècle
Kiosque	Bourg	petit patrimoine bâti
Croix de chemin	Bourg	petit patrimoine bâti
Croix et puits	Le Carroir	petit patrimoine bâti
Puits (2)	Les Granges	petit patrimoine bâti
Maladrerie, four à pain, puits	L'Hôpital	patrimoine historique communal du 13 <sup>ème</sup> siècle (maladrerie) et petit patrimoine bâti
Chêne	Les Ségeaux	arbre remarquable
Croix et four à pain	L'Anglée	petit patrimoine bâti
Puits et four à pain	La Perrière	petit patrimoine bâti
Puits et cave voutée	Richebourg	petit patrimoine bâti
Anciens cabanons de vigne (2)	L'Astrée	petit patrimoine bâti
Puits	La Gravette	petit patrimoine bâti
Croix	Le Rocher	petit patrimoine bâti
Moulin	Fangé	patrimoine historique communal, lieu de légende locale, ancienne prise d'eau pour le château
Motte « castrale »	Le Châtelier	patrimoine historique communal

### ANNEXE 3. CHARTE DEPARTEMENTALE DES BATIMENTS AGRICOLES

Dans le cadre de l'application de la Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP), signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, actualisée en Juin 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront :

- présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats, en recommandant notamment l'utilisation du bois,
- choisir des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives, ...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, est préconisé :

**Pour les toitures sont ainsi recommandées** l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Noir (RAL 9005 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

**Pour les façades sont ainsi recommandées** le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la DDT ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

#### PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EN BOIS

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

#### **ANNEXE 4. DEFINITIONS**

Alignement : limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines.

Affouillement : creusement volontaire du sol, par des travaux de déblaiement.

Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal du bâtiment situé sur la même unité foncière, complémentaire de ce bâtiment, et dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage, appentis, ...).

Exhaussement : élévation volontaire du sol, par des travaux de remblaiement.

Limite séparative : limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Retrait ou recul : distance de la construction par rapport, soit à l'alignement, soit aux limites séparatives, soit à une autre construction. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

Surface en pleine-terre : surface libre de construction, perméable jusqu'à la nappe phréatique. Un terrain en pleine-terre ne peut comporter en profondeur que le passage éventuel des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, ...).

Terrain naturel : sol naturel, tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Unité foncière : terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant ; îlot de propriété.