

## Mode d'emploi du Règlement

---

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

**N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain.**

- les différentes **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- les **emplacements réservés** dont la liste est annexée au PLU
- les dispositions des **Orientations d'aménagement** du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
LOGRON

\*\*\*\*\*

TITRE I

\*\*\*\*\*

DISPOSITIONS GENERALES

\*\*\*\*\*

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux plan locaux d'urbanisme (P.L.U.).

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de LOGRON.

**Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme :**

### **Dispositions applicables à la date d'approbation du PLU.**

- a) Sont soumis à déclaration préalable (article R.421-9 à R.421-12, article R.421-17, articles R.421-23 à R.421-25) :**
- Les constructions nouvelles ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
  - Les travaux ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> dans les zones U d'un PLU)
  - Les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est supérieure à 35 m<sup>2</sup>,
  - Les constructions autres que les éoliennes, dont la hauteur au sol est supérieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
  - Les ouvrages ou accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 V,
  - Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m,
  - Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
  - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.
  - Dans les secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles (...) : (article R.421-11)
    - les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher ou ayant pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit leur hauteur
    - les murs, quelle que soit leur hauteur.
  - L'édification d'une clôture située dans un secteur sauvegardé, une ZPPAUP, (...) un site inscrit ou classé, dans un secteur délimité par le PLU en application de l'art. L.123-1-7°
  - Au titre de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, les clôtures édifiées sur le territoire communal doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
  - Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
  - Les changements de destination d'un bâtiment existant (...),
  - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'art. L.123-1-7° comme élément de paysage ou de patrimoine d'intérêt,
  - Les lotissements non soumis à l'obligation de délivrance de permis d'aménager,
  - Les divisions de propriétés foncières en application de l'art. L.111-5-2,
  - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager,
  - L'installation en-dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an,
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes susceptibles de contenir entre 10 et 49 unités,
  - Les affouillements ou exhaussement de sol dont la hauteur / profondeur excède 2m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 (espaces boisés classés),
  - L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de 3 mois consécutifs,
  - Les aires d'accueil des gens du voyage,
  - Dans les secteurs sauvegardés, les travaux ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant,
  - Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles : l'installation de mobilier urbain, d'ouvrages d'art, les modifications des voies ou espaces publics, les plantations qui sont effectuées sur ces espaces, (...),
  - Les clôtures situées à l'intérieur d'une zone U ou AU du PLU (obligation de déclaration préalable instituée par délibération du Conseil municipal).

**b) Sont soumis à permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) - articles R.421-1, R.421-14 à R.421-16 :**

- les constructions nouvelles
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> en zone urbaine de PLU)
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- Dans les secteurs sauvegardés : les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles (...) lorsqu'ils ont pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants,
- Tous travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques

**c) Sont soumis à permis de démolir (R.421-26 à R.421-28) :**

- 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,
- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située :
  - dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière,
  - dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP
  - dans un site inscrit ou classé,
  - identifiée comme devant être protégée par un PLU en application des dispositions de l'article L.123-1-7°.

## Dispenses de permis de démolir (R.421-29) :

- les démolitions couvertes par le secret défense,
- les démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant ruine,
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,
- les démolitions de bâtiments frappés d'alignement,
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

**d) Sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 à R. 421-22) :**

- les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de 10 ans de créer plus de 2 lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (...),
- les remembrements réalisés par une association foncière libre,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger (...),
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- Dans les secteurs sauvegardés, les sites classés et les réserves naturelles :
  - Tous les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, terrains de golf, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs,
  - Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou profondeur excède 2 m et porte sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - Toute création d'espace public.
- (...)

**e) Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R.421-2) :**

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 m,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 m, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'art. R.421-12,
- les clôtures en-dehors des cas prévus à l'art. R.421-12,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement, ainsi que tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires en-dehors d'un secteur sauvegardé
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois,
- les constructions couvertes par le secret de défense nationale,
- les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps,
- les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie.

**ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines dites zones « U » et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones et des secteurs suivants : **UA, UB, UX, UH.**
- les zones à urbaniser dites zones « AU » et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones et des secteurs suivants : **1AU, 2AU, 1AUX**
- les zones agricoles dites zones « A » et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Il s'agit de la zone suivante : **A, Aa, Ah, Ahx.**
- les zones naturelles et forestières dites zones « N » et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Il s'agit des zones et des secteurs suivants : **N, NL, Nh, Nhx.**

Ces diverses zones figurent sur les plans (pièce n°4 du dossier).

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et à la réalisation de programme de logements auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-8, L 123-2 b et R.123-10 et 11 du Code de l'Urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numérotage et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés (reportés sur le plan de zonage) ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles selon l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LOGRON

\*\*\*\*\*

TITRE II

\*\*\*\*\*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

## ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

Elle comprend le centre bourg de Logron, composé d'habitat ancien, de commerces et d'équipements.

Cet ensemble bâti homogène est constitué de maisons rurales traditionnelles. Les bâtiments sont pour la plupart implantés de manière dense à l'alignement des voies avec une accroche par la façade, plus rarement par un pignon. Les faitages sont donc généralement parallèles à la voie, parfois perpendiculaires.

Le règlement définit des prescriptions de nature à conserver les caractéristiques urbaines et architecturales de la zone.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté ;
- Des itinéraires de randonnée à protéger.
- Un secteur de recul obligatoire de 50 m à respecter par rapport aux silos

La zone est concernée

- par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.
- **Dans les périmètres de distance de recul retenue pour la maîtrise de l'urbanisation (50 m par rapport aux silos et leurs tours de manutention) :** les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont autorisées, à l'exception de celles explicitement visées à l'article 1.

Il est rappelé que :

- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute création de nouvel accès direct sur la RD955 est interdite.

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

#### **1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

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

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).



### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain pour leur partie privative.

### **4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti d'aménagement le justifie.
- lorsque la configuration du terrain ou les conditions de sécurité routière l'exigent (accès étroit, talus, faible visibilité,...).
- lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de performances énergétiques ou la recherche d'une qualité environnementale du projet (captation d'apports solaires, positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...)

Une implantation autre peut être admise pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes, les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

En l'absence d'alignement dominant, toute nouvelle construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit en retrait par rapport à cet alignement.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Limites séparatives aboutissant aux voies**

Sont considérées comme limites séparatives aboutissant aux voies les limites rectilignes ou brisées joignant les voies.

A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 m.

Au delà d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m. Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera autorisée.

**Limites séparatives de fonds de propriété**

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites ne joignant aucune voie.

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 3 m pourront être édifiés en limites séparatives.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative peut être admise.

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

Sans objet.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver au moins 20% de l'unité foncière en espace à dominante minérale et/ou végétale non bâti et non imperméabilisée.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser 7 m. Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article

notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UA 11-1 à UA 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

## **2/ Habitations et annexes accolées**

### **Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement bâti. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

#### **Recommandations :**

- *restaurer les enduits couvrants à la chaux aérienne, utilisée avec des sables locaux (jaune et ocre), finition lisse ou grattée. les teintes d'enduit ne doivent pas être vives ou criardes.*
- *pour les enduits laissant la pierre apparente, les joints ne doivent pas être creusés, l'enduit est « beurré » laissant simplement apparaître les pierres les plus saillantes.*
- *pour les maisons percheronnes à pan de bois, le remplissage (« hourdis ») doit être réalisé en brique maçonnerie ou en torchis (lattis, paille, terre etc.), ou autre techniques de remplissage adaptée à la construction bois (ex : béton de chaux/chauvre)*
- *proscrire le ciment, la fausse pierre et tous matériaux d'imitation*
- *L'usage de la brique rouge (hormis remplissage des pans de bois) doit être réservé aux encadrements de baies, aux piliers des murs de clôture et aux éléments d'ornement (corniches, couronnement,...)*
- *L'usage du bois pour les nouvelles façades ou la restauration des façades à pan de bois doit être utilisé dans le respect des formes et des techniques traditionnelles.*
- *Pour les autres constructions, l'usage du bois en bardage peut s'envisager à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique ne doit s'envisager que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

### **Ouvertures**

- le matériau et l'appareillage des encadrements de baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, cintrage,...).
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffres de volets roulant devront être non visibles depuis le domaine public, ou devront être masqués par des lambrequins.

### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement visuel immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en petites tuiles plates de terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires, ou en rouche.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.
- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

### **3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

### **4/ Clôtures**

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.80 mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur en pierre jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie. La partie maçonnée doit alors présenter une hauteur maximale de 1 m.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre.

Ces dispositions ne s'appliquent en cas de modification ou de rénovation d'une clôture existante : l'usage des matériaux d'origine peuvent alors être employés.

Les clôtures doivent être réalisées au niveau de la voirie afin de faciliter la réalisation des trottoirs par la commune.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

### **5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Des places de stationnement vélo doivent être aménagées pour toute construction d'établissement accueillant du public.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UB

### ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES

Elle comprend toute les zones d'habitat récent du bourg de Logron et le hameau d'Auteloup

Elles se composent d'habitations de type pavillonnaire.

L'organisation du bâti est moins dense que dans les secteurs anciens : si l'implantation des bâtiments conserve parfois un alignement par rapport à la voie, elle s'effectue généralement en retrait et au milieu de la parcelle. Une clôture délimite les pourtours de la propriété privée. Les caractéristiques générales adoptées pour les habitations ne correspondent pas ou peu à ceux employés dans les secteurs anciens.

Le règlement définit des règles de nature à permettre une densification progressive, en conservant un ordonnancement cohérent du bâti.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- Des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté ;
- Des itinéraires de randonnée à protéger.

La zone est concernée :

- par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- l'aménagement de terrains de camping,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation,
- les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.

##### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées toute les occupations ou utilisations du sol à condition :

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

Il est rappelé que :

- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute création de nouvel accès direct sur la RD955 est interdite.

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

#### **1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

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

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2/ Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain pour leur partie privative.

### **4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute nouvelle construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 50 m de profondeur comptés à partir de l'alignement de la voie.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle (non respect de l'alignement dominant), une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...), et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.



**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1/ Limites séparatives aboutissant aux voies**

Sont considérées comme limites séparatives aboutissant aux voies les limites rectilignes ou brisées joignant les voies.

A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 m.

Au delà d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m.

Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera autorisée.

**2/ Limites séparatives de fonds de propriété**

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites ne joignant aucune voie.

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 3 m pourront être édifiés en limites séparatives.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative peut être admise.

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

Sans objet.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver au moins 1/3 de l'unité foncière en espace à dominante minérale et/ou végétale non bâti et non imperméabilisée.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser 7 m. Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UB 11-1 à UB 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

**2/ Habitations et annexes accolées****Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

***Recommandations :***

- *Pour le traitement des façades :*
  - *préférer le mortier de chaux blanche, ocré et le sable blond*
  - *éviter le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle.*
  - *Les enduits éviteront les teintes vives ou criardes.*
- *L'usage de matériaux locaux à nus est possible : grès roussard, la brique, le grison etc.*
- *l'usage du bois en bardage est possible à condition de présenter un aspect mat en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique n'est envisageable que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

**Toitures :**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles de teinte terre cuite foncée ou ardoise, en rouche ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.
- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

### **3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

### **4/ Clôtures**

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.80 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierre jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Les matières plastiques (PVC,...) sont autorisées mais déconseillées,
- soit d'une clôture en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent en cas de modification ou de rénovation d'une clôture existante : l'usage des matériaux d'origine peuvent alors être employés.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

### **5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les nouveaux logements, 2 places de stationnement minimum doivent être assurées à l'intérieur de la parcelle.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...).

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UX

### ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

**La zone accueille des activités artisanales et d'entrepôts. Elle comprend les zones d'activités de la SCAB et le terrain du « Silo Dunois »**

La zone a vocation à permettre le développement des activités existantes artisanales, industrielles ou commerciales.

L'intégration paysagère des nouveaux bâtiments devra être soignée.

La zone comprend également :

- des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.
- Un secteur de recul obligatoire de 50 m à respecter pour toute nouvelle habitation par rapport aux silos

La zone est concernée :

- par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions de bâtiments à usage d'activité et leurs annexes à condition de présenter une intégration paysagère soignée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute création de nouvel accès direct sur la RD955 est interdite.

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

#### **1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain pour leur partie privative.

### **4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 m des routes départementales

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans diminution du recul préexistant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans diminution du recul préexistant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

**ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UX 11-1 à UX 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

**2/ Façades**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

***Recommandations :***

- *l'usage du bois en bardage est possible à condition de présenter un aspect mat en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique n'est envisageable que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

**3/Toitures**

- Les teintes des toitures devront être foncées.

**4/ Clôtures**

- Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.
- Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Il est déconseillé d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT****1/ Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.



## **2/ Normes de stationnement**

1 place de stationnement par tranche de 3 emplois

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement et de stockage, sera aménagée en espaces verts.

Les dépôts de matériaux à l'air libre seront accompagnés d'éléments végétaux.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE UH

### ZONE URBAINE DE HAMEAU

La zone UH correspond aux hameaux à l'intérieur desquels de nouvelles habitations sont admises.

La zone comprend :

- Des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, et de 300 m de part et d'autre de la Ligne SNCF Paris-Monts (TGV Atlantique) les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable, à la production d'énergie renouvelable.

##### **ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition : soit qu'il n'y ait pas de changement de destination, soit que le changement de destination corresponde à la vocation de la zone.
- Les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les annexes dissociées aux constructions à usage d'habitation
  - jusqu'à 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elle se rapporte
  - dans une limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol,
- le changement de destination des bâtiments existants à condition que cela ne compromette pas la vocation de la zone.
- les constructions neuves à usage d'habitation,

Il est rappelé que :

- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

#### **1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

### **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2/ Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

### **4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée depuis le domaine public.

### **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer. Celui-ci doit être au minimum de 15 m de l'axe des routes départementales et 12 m de l'axe des voies communales.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 50 m de profondeur comptés à partir de l'alignement de la voie.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...), et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m.

Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera possible.

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

Sans objet.

### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'excédera pas 4.5m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations sportives.

Pour les bâtiments d'activité la hauteur maximum ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit sauf en cas de contraintes techniques justifiées (pont roulant, silo, etc.)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UH 11-1 à UH 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

**2/ Habitations et annexes accolées****Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement bâti. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

***Recommandations :***

- *restaurer les enduits couvrants à la chaux aérienne, utilisée avec des sables locaux (jaune et ocre), finition lisse ou grattée. les teintes d'enduit ne doivent pas être vives ou criardes.*
- *pour les enduits laissant la pierre apparente, les joints ne doivent pas être creusés, l'enduit est « beurré » laissant simplement apparaître les pierres les plus saillantes.*
- *pour les maisons percheronnes à pan de bois, le remplissage (« hourdis ») doit être réalisé en brique maçonnerie ou en torchis (lattis, paille, terre etc.), ou autre techniques de remplissage adaptée à la construction bois (ex : béton de chaux/chanvre)*
- *proscrire le ciment, la fausse pierre et tous matériaux d'imitation*
- *L'usage de la brique rouge (hormis remplissage des pans de bois) doit être réservé aux encadrements de baies, aux piliers des murs de clôture et aux éléments d'ornement (corniches, couronnement,...)*
- *L'usage du bois pour les nouvelles façades ou la restauration des façades à pan de bois doit être utilisé dans le respect des formes et des techniques traditionnelles.*
- *Pour les autres constructions, l'usage du bois en bardage peut s'envisager à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique ne doit s'envisager que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

**Ouvertures**

- le matériau et l'appareillage des encadrements de baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, cintrage,...).
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffres de volets roulant devront être non visibles depuis le domaine public, ou devront être masqués par des lambrequins.

**Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement visuel immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en petites tuiles plates de terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires, ou en rouche.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

### **3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

### **4/ Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Cependant les murs de pierre existant devront être préservés dans la mesure du possible.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

### **5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LOGRON

\*\*\*\*\*

TITRE III

\*\*\*\*\*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**ZONE 1AU**  
**ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT**  
**OUVERTURE IMMEDIATE**

**Elle comprend un secteur destiné à l'accueil de nouvelles habitations : secteur des Ouches.**

**La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation et devra être aménagée par opération(s) permettant un aménagement cohérent.**

**Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « Orientations d'aménagement » annexé au PLU.**

**La zone comprend également :**

- **des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.**
- **Des itinéraires de randonnée à protéger.**

**La zone est concernée :**

- **par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.



**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions destinées aux bureaux, services, commerce ou à l'artisanat sous réserve que les activités exercées ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles doivent être compatibles avec le caractère de la zone et les besoins en infrastructures et réseaux ne doivent pas être augmentés

à condition :

- que soient prises en charges les infrastructures de réseaux et de voiries internes au programme proposé ;
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante ;
- de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement » ;
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage ;
- que, le cas échéant, la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.
- que l'opération porte soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une partie du terrain à condition de réaliser les équipements internes à la zone prévus aux orientations d'aménagement.

**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

**1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

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

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2/ Assainissement****Eaux usées :**

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain pour leur partie privative.

**4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

**ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

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

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- lorsque la configuration du terrain ou les conditions de sécurité routière l'exigent (accès étroit, talus, faible visibilité,...).
- lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de performances énergétiques ou la recherche d'une qualité environnementale du projet (captation d'apports solaires, positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...)

Une implantation autre peut être admise pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes, les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1/ Limites séparatives aboutissant aux voies**

Sont considérées comme limites séparatives aboutissant aux voies les limites rectilignes ou brisées joignant les voies.

A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 m.

Au delà d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m.

Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera autorisée.

**2/ Limites séparatives de fonds de propriété**

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites ne joignant aucune voie.

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 3 m pourront être édifiés en limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver au moins 1/3 de l'unité foncière en espace à dominante minérale et/ou végétale non bâti et non imperméabilisée.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser 7 m. Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles 1AU 11-1 à 1AU 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

**2/ Habitations et annexes accolées****Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

***Recommandations :***

- *Pour le traitement des façades :*
  - *préférer le mortier de chaux blanche, ocré et le sable blond*
  - *éviter le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle.*
  - *Les enduits éviteront les teintes vives ou criardes.*
- *L'usage de matériaux locaux à nus est possible : grès roussard, la brique, le grison etc.*
- *l'usage du bois en bardage est possible à condition de présenter un aspect mat en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique n'est envisageable que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

**Toitures :**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuiles de teinte terre cuite foncée ou ardoise, en rouche ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.
- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

### **3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

### **4/ Clôtures**

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1.80 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierre jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie.
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Les matières plastiques (PVC,...) sont autorisées mais déconseillées,
- soit d'une clôture en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent en cas de modification ou de rénovation d'une clôture existante : l'usage des matériaux d'origine peuvent alors être employés.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

### **5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété.

Dans les opérations groupées, il sera en outre réalisé une place visiteur par groupe de 5 logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privé.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONE 2AU

### ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT

#### OUVERTURE ULTERIEURE

Elle comprend un secteur destiné à l'accueil de nouvelles habitations : le Bois Clos Nord.

La zone devra être aménagée par opérations d'ensembles, permettant un aménagement cohérent. Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « Orientations d'aménagement » annexé au PLU.

La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification du PLU.

L'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation doit permettre un contrôle par la commune de son rythme de développement au regard de la capacité de ses équipements et infrastructures.

La zone pourra être débloquée, en totalité ou par parties, pour l'urbanisation, suivant :

- l'évolution des capacités des équipements de la commune
- la capacité d'intégration des nouveaux arrivants dans la population
- l'évolution des besoins en terme de renouvellement démographique

La zone est concernée

- par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.arqiles.fr](http://www.arqiles.fr)

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet

##### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

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

Sans objet

##### ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet

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

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra se conformer aux principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
- lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1/ Limites séparatives aboutissant aux voies**

Sont considérées comme limites séparatives aboutissant aux voies les limites rectilignes ou brisées joignant les voies.

A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, celui-ci devra être supérieur à 3 m.

Au delà d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m.

Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera autorisée.

**2/ Limites séparatives de fonds de propriété**

Sont considérées comme limites de fond de parcelle les limites ne joignant aucune voie.

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 3 m pourront être édifiés en limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet



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

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet

ZONE 1AUX  
ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR LES ACTIVITES ARTISANALES  
OUVERTURE IMMEDIATE

**La zone a vocation de permettre le développement des activités artisanales.**

**Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « Orientations d'aménagement » annexé au PLU.**

**La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.**

**La zone comprend également :**

- **des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.**

**Cette zone comprend le secteur de Auteloup situé le long de la RD 955**

**La zone est concernée**

- **par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)**

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions de bâtiments à usage d'activités artisanales et leurs annexes à condition de présenter une intégration paysagère soignée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

sous réserve :

- que soient prises en charges les infrastructures de réseaux et de voiries internes au programme proposé ;
- que la capacité des infrastructures publiques soit suffisante ;
- de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement » ;
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage ;
- que, le cas échéant, la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et que l'urbanisation soit accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute création de nouvel accès direct sur la RD955 est interdite.

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

#### **1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2/ Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain pour leur partie privative.

### **4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

## **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins 15 m des routes départementales.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans diminution du recul préexistant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans diminution du recul préexistant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devra répondre aux impératifs de sécurité.

**ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (pont roulant, silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR****1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles 1AUX 11-1 à 1AUX 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

**2/ Façades**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition de présenter un aspect mat en harmonie avec l'environnement.
- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

**3/Toitures**

- Les teintes des toitures devront être foncées.

**4/ Clôtures**

- Les clôtures maçonnées sont limitées à 50 cm de hauteur. On leur préférera un grillage sombre éventuellement doublé d'une haie.
- Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.
- Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.
- Il est déconseillé d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public.

## **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT**

### **1/ Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **2/ Normes de stationnement**

1 place de stationnement par tranche de 3 emplois

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement.

La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement et de stockage, sera aménagée en espaces verts.

Les dépôts de matériaux à l'air libre seront accompagnés d'éléments végétaux.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées. On respectera pour leur implantation les dispositions précisées sur le schéma d'orientations d'aménagement de la zone (document n°3 du PLU).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LOGRON

\*\*\*\*\*

TITRE III

\*\*\*\*\*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





## ZONE A

## ZONE AGRICOLE

Elle correspond à la zone agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique.

Les secteurs Aa correspondent à la partie de la zone A située aux pourtours du Château de Chantemesle

Les secteurs Ah correspondent à des habitations diffuses en secteur agricole pour lesquelles des possibilités d'évolution mesurée sont admises, mais sans possibilité de construction de nouvelles habitations.

La transformation de bâtiments agricole en habitation pour une personne qui n'est pas exploitant agricole est interdite, excepté en zone Ah d'habitat diffus.

Les secteurs Ahx correspondent à des secteurs d'activité situés en campagne.

Le règlement de la zone donne la priorité à une reprise/transmission des bâtiments d'exploitation agricole.

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- Des itinéraires de randonnée à protéger ;
- Des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100 m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, et de 300 m de part et d'autre de la Ligne SNCF Paris-Monts (TGV Atlantique) les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.
- Un secteur de recul obligatoire de 50 m à respecter pour toute nouvelle habitation par rapport aux silos

La zone est concernée

- par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- par la présence du périmètre de protection rapproché du captage en eau potable « Les Brières » où l'arrêté préfectoral n°2006-0852 du 2 août 2006 réglemente certaines occupations du sol (épandages, puits, dépôts,...). Cet arrêté est annexé au PLU.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable, à la production d'énergie renouvelable.
- **Dans les périmètres de distance de recul retenue pour la maîtrise de l'urbanisation (50 m par rapport aux silos et leurs tours de manutention) :** les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public.

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- l'extension et la réhabilitation des bâtiments existants,
- les constructions neuves à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole si elles sont implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants.
- les annexes dissociées aux constructions à usage d'habitation (abris de jardins, garages, piscines,...), jusqu'à 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elle se rapporte et dans une limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol. Cependant, l'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.
- les abris pour animaux de loisirs, à condition qu'ils soient implantés à plus de 50 m de tout bâtiment agricole en activité,
- Les changements de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour une activité de diversification agricole à condition :
  - qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère
  - que le propriétaire soit l'exploitant agricole.
- Les constructions et installations nouvelles qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (local technique,...), sous réserve d'être implantées à moins de 30 m des bâtiments existants et dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux activités agricoles, travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les constructions et les installations nécessaires pour l'exploitation, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques à l'activité ferroviaire.

Dans les secteurs Ah, en plus de celles autorisées pour l'ensemble de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination des bâtiments existants à condition que cela ne compromette pas la vocation agricole de la zone.

Dans les secteurs Ahx, en plus de celles autorisées pour l'ensemble de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité dans une limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à condition que celles-ci n'entraînent aucune nuisance ou danger incompatibles avec le voisinage des secteurs habités.

Il est rappelé que :

- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

**1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2/ Assainissement****Eaux usées :**

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

**4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée depuis le domaine public.

**ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer. Celui-ci doit être au minimum de 15 m de l'axe des routes départementales et 12 m de l'axe des voies communales.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle (non respect de l'alignement dominant), une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...).

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparative.

En bordure des zones urbaine ou à urbaniser, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

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

Sans objet.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Habitations :**

La hauteur des habitations ne doit pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

**Annexes à l'habitation dissociées :**

Leur hauteur est limitée à 3,5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

**Autres constructions :**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux sauf en cas de contrainte technique justifiée (silos,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (Silo, Pont roulants, antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles A 11-1 à A 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

#### Dans les secteurs Aa :

- Les bâtiments agricoles devront s'efforcer de s'intégrer à l'environnement en recherchant une implantation adossée à un bois, à une haie, en recherchant la proximité de bâtiments existants et en réalisant un accompagnement paysager de qualité (plantations,...) de manière à préserver la qualité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent.

### **2/ Habitations et annexes accolées**

#### **Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement bâti. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

#### **Recommandations :**

- *restaurer les enduits couvrants à la chaux aérienne, utilisée avec des sables locaux (jaune et ocre), finition lisse ou grattée. les teintes d'enduit ne doivent pas être vives ou criardes.*
- *pour les enduits laissant la pierre apparente, les joints ne doivent pas être creusés, l'enduit est « beurré » laissant simplement apparaître les pierres les plus saillantes.*
- *pour les maisons percheronnes à pan de bois, le remplissage (« hourdis ») doit être réalisé en brique maçonnerie ou en torchis (lattis, paille, terre etc.), ou autre techniques de remplissage adaptée à la construction bois (ex : béton de chaux/chanvre)*
- *proscrire le ciment, la fausse pierre et tous matériaux d'imitation*
- *L'usage de la brique rouge (hormis remplissage des pans de bois) doit être réservé aux encadrements de baies, aux piliers des murs de clôture et aux éléments d'ornement (corniches, couronnement,...)*
- *L'usage du bois pour les nouvelles façades ou la restauration des façades à pan de bois doit être utilisé dans le respect des formes et des techniques traditionnelles.*
- *Pour les autres constructions, l'usage du bois en bardage peut s'envisager à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique ne doit s'envisager que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

#### **Ouvertures**

- le matériau et l'appareillage des encadrements de baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, cintrage,...).
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffres de volets roulant devront être non visibles depuis le domaine public, ou devront être masqués par des lambrequins.

**Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement visuel immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en petites tuiles plates de terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires, ou en rouche.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.
- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

**3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

**Dans la zone Aa :**

Concernant les bâtiments agricoles :

- les volumes seront dans la mesure du possible fragmentés pour réduire les effets de masses et les grandes surfaces de façades.
- On privilégiera les ossatures et bardage en bois brut.
- Les bardages, bois et tôles teintés seront autorisés. Les couleurs vives et claires sont à éviter. Le blanc pur est interdit. Les bardages en matériaux brillants sont interdits.
- On préférera des teintes foncées en façade
- Les toitures seront de teinte foncée (schiste ou brun).

**4/ Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Cependant les murs de pierre existant devront être préservés dans la mesure du possible.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

**5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : défrichements interdits, coupes soumises à déclaration préalable.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
LOGRON

\*\*\*\*\*

TITRE V

\*\*\*\*\*

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



## ZONE N

### ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux sites naturels nécessitant une protection particulière en raison de leur sensibilité naturelle et de leur qualité dans la perception du paysage.

Cette zone comprend plusieurs sous zones :

- Les sous zones NL sont destinés à accueillir des activités de loisirs.
- Les sous zones Nh correspondent à des secteurs d'habitat diffus dans lesquels des extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes aux habitations est admise.
- Les sous zones Nhx correspondent à des secteurs d'activité situés en campagne.

Cette zone est concernée par la présence du périmètre de protection rapproché du captage en eau potable « Les Brières » où l'arrêté préfectoral n°2006-0852 du 2 août 2006 réglemente certaines occupations du sol (épandages, puits, dépôts,...). Cet arrêté est annexé au PLU.

Elle comprend également un parc arboré situé dans le bourg à protéger en raison de ses qualités paysagères.

La zone comprend également :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;
- des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- Des itinéraires de randonnée à protéger ;
- Des secteurs concernés par un arrêté de classement au bruit. Dans cette bande de 30 m à 100m de part et d'autre de l'axe de la RD 955, et de 300 m de part et d'autre de la Ligne SNCF Paris-Monts (TGV Atlantique) les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique adapté.
- Un secteur de recul obligatoire de 50 m à respecter pour toute nouvelle habitation par rapport aux silos

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'assainissement, à la distribution d'énergie ou d'eau potable, à la production d'énergie renouvelable.
- **Dans les périmètres de distance de recul retenue pour la maîtrise de l'urbanisation (50 m par rapport aux silos et leurs tours de manutention) :** les habitations, les immeubles occupés par des tiers, les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol qui sont nécessaires aux travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition : soit qu'il n'y ait pas de changement de destination, soit que le changement de destination corresponde à la vocation de la zone.

Dans les secteurs NL, en plus de celles autorisées pour l'ensemble de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics ou collectifs et notamment ceux liés aux activités scolaires ou de loisirs, ouverts au public,
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public et les constructions qui y sont liées.
- les aires de stationnement.

Dans les secteurs Nh, en plus de celles autorisées pour l'ensemble de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- les annexes dissociées aux constructions à usage d'habitation (abris de jardins, garages, piscines,...) :
  - jusqu'à 30 mètres du bâtiment d'habitation auquel elle se rapporte
  - dans une limite de 30 mètres carrés d'emprise au sol, à l'exception des piscines
- le changement de destination des bâtiments existants à condition que cela ne compromette pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs Nhx, en plus de celles autorisées pour l'ensemble de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité dans une limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale à condition que celles-ci n'entraînent aucune nuisance ou danger incompatibles avec le voisinage des secteurs habités.

Il est rappelé que :

- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU) ;
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont autorisés sous réserve de dépôt d'une déclaration préalable.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

**1/ Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2/ Voirie :**

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2/ Assainissement****Eaux usées :**

Lorsque le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau. Si la nature et la capacité des sols le permettent, une infiltration sur la parcelle ou tout autre dispositif destiné à recueillir tamponner ou stocker les eaux pourra être réalisée par un dispositif adapté, en prenant soin d'éviter tous risques de pollution de la nappe phréatique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**3/ Electricité**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

**4/ Télécommunications**

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée depuis le domaine public.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie suffisante pour la mise en place d'un système d'assainissement autonome réglementaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer. Celui-ci doit être au minimum de 15 m de l'axe des routes départementales et 12 m de l'axe des voies communales.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la réhabilitation, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle (non respect de l'alignement dominant), une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...).

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait supérieur à 3 m.

Cependant, pour les constructions annexes à l'habitation ayant une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m une implantation en limite séparative sera possible.

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

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'excédera pas 4.5m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations sportives.

Pour les bâtiments d'activité la hauteur maximum ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit sauf en cas de contraintes techniques justifiées (pont roulant, silo, etc.)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **1/ Prescriptions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article notamment celles concernant les couvertures, les matériaux de façades (etc.), à condition que la démarche de qualité architecturale et (ou) environnementale soit clairement justifiée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles N 11-1 à N 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture est autorisée en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées,...).

### **2/ Habitations et annexes accolées**

#### **Façades :**

- La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement bâti. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

#### **Recommandations :**

- *restaurer les enduits couvrants à la chaux aérienne, utilisée avec des sables locaux (jaune et ocre), finition lisse ou grattée. les teintes d'enduit ne doivent pas être vives ou criardes.*
- *pour les enduits laissant la pierre apparente, les joints ne doivent pas être creusés, l'enduit est « beurré » laissant simplement apparaître les pierres les plus saillantes.*
- *pour les maisons percheronnes à pan de bois, le remplissage (« hourdis ») doit être réalisé en brique maçonnerie ou en torchis (lattis, paille, terre etc.), ou autre techniques de remplissage adaptée à la construction bois (ex : béton de chaux/chanvre)*
- *proscrire le ciment, la fausse pierre et tous matériaux d'imitation*
- *L'usage de la brique rouge (hormis remplissage des pans de bois) doit être réservé aux encadrements de baies, aux piliers des murs de clôture et aux éléments d'ornement (corniches, couronnement,...)*
- *L'usage du bois pour les nouvelles façades ou la restauration des façades à pan de bois doit être utilisé dans le respect des formes et des techniques traditionnelles.*
- *Pour les autres constructions, l'usage du bois en bardage peut s'envisager à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle en harmonie avec l'environnement.*
- *L'emploi de bardage métallique ne doit s'envisager que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.*

#### **Ouvertures**

- le matériau et l'appareillage des encadrements de baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, cintrage,...).
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges. Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Les coffres de volets roulant devront être non visibles depuis le domaine public, ou devront être masqués par des lambrequins.

#### **Toitures**

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement visuel immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.
- Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en petites tuiles plates de terre cuite foncée, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires, ou en ruche.
- Les toitures tuile plate et ardoise des bâtiments existants devront être restaurées en utilisant le même matériau.

- Pour les réhabilitations et les extensions de toitures en tuiles mécaniques, le même type de matériau que celui d'origine pourra être utilisé.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel.
- Les chiens assis et les houteaux sont interdits.
- Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.
- Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leurs largeurs cumulées ne pourront excéder 40% de la longueur du pan de toiture dans lequel elles s'inscrivent.

### **3/ Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates, le bac acier, les bardeaux bitumés de teinte sombre. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

Les couleurs, matériaux, enduits et volumétries des bâtiments d'activité devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel des bâtiments environnants. Les toitures devront être foncées.

### **4/ Clôtures**

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Cependant les murs de pierre existant devront être préservés dans la mesure du possible.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

### **5/ Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).

Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans la zone NL, des places de stationnement vélo doivent être aménagées pour toute construction d'établissement accueillant du public.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les haies uniformes constituées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Les haies seront constituées par des essences locales de préférence variées.

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : défrichements interdits, coupes soumises à déclaration préalable.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7° indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, entretien de berges,...)
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.