



**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**4.1. REGLEMENT**

Elaboration du plan local d'urbanisme  
- **Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du plan local  
d'urbanisme par le Conseil municipal  
du

Le Maire  
Daniel LEYCURAS

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I.</b> Dispositions générales	3
<b>TITRE II.</b> Dispositions applicables aux zones urbaines	7
<b>TITRE III.</b> Dispositions applicables aux zones à urbaniser	15
<b>TITRE IV.</b> Dispositions applicables aux zones agricoles	19
<b>TITRE V.</b> Dispositions applicables aux zones naturelles	23
<b>TITRE VI.</b> Eléments à préserver au titre du patrimoine paysager	29

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

### 1.1. Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme - Version du code de l'urbanisme à la date d'entrée en vigueur du PLU

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

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique ;
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques ;
- R.111-26, protection de l'environnement ;
- R.111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

#### Article R.111-2

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

#### Article R.111-4

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

#### Article R.111-26

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

#### Article R.111-27

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

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

- les articles L.152-2 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ;
- la règle de réciprocité de l'article L.111-3 du code rural et les règles en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, en matière d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers ;
- les droits des tiers en application du code civil ;
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
  - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ;
  - la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

## **4. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **5. REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE**

Les documents graphiques ont valeur réglementaire. Des dispositions graphiques portées sur les règlements graphiques 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 et 4.6, complètent le présent règlement écrit.



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**SECTION 1****1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Uh 1.**

Ce règlement s'applique aux zones urbaines du bourg et de certains villages.

**1.2. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article Uh 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Exploitation agricole et forestière :

- toutes les constructions.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- les nouveaux entrepôts ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux à l'air libre, à l'exception des matériaux strictement nécessaires aux autres activités des secteurs secondaires.

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

**Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie à la condition qu'il ne produise pas de risques ou nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Toutes activités :

- les installations classées, à la condition qu'elles soient un service de proximité rendu à la population.

**1.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article Uh 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :

- les implantations des bâtiments existants à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver.

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

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait.

Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :

- les implantations mitoyennes entre les bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont à conserver.



## Article Uh 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir au point le plus haut, ou à défaut de trottoir à la voirie au point le plus haut, au droit de la construction.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

## Article Uh 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

### Toitures

.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

.Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans le secteur Uh correspondant au hameau ancien de Fanay ci-contre.



### Façades

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

.Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

.Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

### Clôtures sur rue

.Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ;
- d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
- d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales.

.Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### Clôtures en limite séparative

.La hauteur de tous types de clôture est limitée à 1,50 mètre.

.En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales.

### Éléments divers

.Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

.Dans le bourg et à Fanay, conformément aux sections de rue figurant sur le règlement graphique :

- les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont interdits ;
- les pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'espace public sont interdits ;
- les coffres des volets roulants devront être intégrés au linteau.

.Dans les autres secteurs :

- les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade ;
- les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade ;
- les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.

**Article Uh 8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

**Article Uh 9. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique.

**1.4. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES****Article Uh 10. EMBLEMES RESERVES**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Aménagement d'un parking pour les besoins de l'école	420 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement d'un parking au hameau de la Borderie	360 m <sup>2</sup>	Commune

**SECTION 2****2.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Uac 1.**

Ce règlement s'applique aux zones urbaines destinées aux activités.

**2.2. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article Uac 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Exploitation agricole et forestière :

- toutes les constructions.

Habitation :

- les habitations autres que les habitations autorisées sous conditions à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

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

**Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Habitation :

- les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services, à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage d'activités.

**2.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article Uac 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Un bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite avec l'emplacement réservé ;
- soit en recul de 3 mètres minimum, calculé au droit de la voie.

Une implantation en recul de 10 mètres minimum est imposée pour les bâtiments, conformément aux sections de voie figurant sur le règlement graphique, le long de la route départementale 220 et du chemin rural de Ventillac.

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

Un bâtiment peut être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 3 mètres minimum.

Une implantation en recul est imposée pour les bâtiments en limite avec la zone naturelle N :

- de 10 mètres minimum conformément à la section figurant sur le règlement graphique au nord de la zone Uac de la Haute Crouzille ;
- de 3 mètres minimum dans les autres cas.

**Article Uac 6. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 10 mètres à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir au point le plus haut, ou à défaut de trottoir à la voirie au point le plus haut, au droit de la construction.

**Article Uac 7. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

Toitures

.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

Façades

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.  
.Le blanc pur est interdit.

Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N

.Les clôtures devront être constituées de haies à dominante d'essences locales, et pourront être doublées de treillages métalliques de couleur sombre.

**Article Uac 8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

**Article Uac 9. STATIONNEMENT**

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

**2.4. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES****Article Uac 10. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les accès communs existants sur la route départementale 220 et la route départementale 5 à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sont seuls autorisés pour l'accès aux zones Uac.

**SECTION 3****3.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article Ut 1.**

Ce règlement s'applique à la zone urbaine du camping.

**3.2. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article Ut 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :**

Habitation :

- les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Commerce et activité de service :

- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- la restauration.

Equipement d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

**Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Habitation :

- les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction des activités autorisées.

**3.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article Ut 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Un bâtiment doit être implanté en recul de 10 mètres minimum, calculé au droit de la voie.

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

Une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments en limite avec la zone naturelle N.

**Article Ut 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

Toitures

.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

#### Façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- .Le blanc pur est interdit.

#### Clôtures sur rue et en limite séparative avec la zone naturelle N

- .Les clôtures devront être constituées de haies à dominante d'essences locales, et pourront être doublées de treillages métalliques de couleur sombre.

#### **Article Ut 7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

#### **Article Ut 8. STATIONNEMENT**

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

### **3.4. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

#### **Article Ut 9. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

L'accès commun existant sur la route départementale 220 à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme est seul autorisé pour l'accès à la zone Ut.

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

**SECTION 1****1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article AUh 1.**

Ce règlement s'applique à la zone à urbaniser du bourg.

**1.2. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article AUh 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites uniquement les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Exploitation agricole et forestière :

- toutes les constructions.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

- les entrepôts ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de l'artisanat du secteur de la construction et des bureaux, si ils sont liés à une habitation située sur la même unité foncière.

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation. Sont autorisées :

- les constructions et utilisations du sol dans le cadre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**1.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article AUh 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait.

**Article AUh 5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit, mesurée par rapport au trottoir au point le plus haut, ou à défaut de trottoir à la voirie au point le plus haut, au droit de la construction.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

**Article AUh 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.



Toitures

- .Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.
- .Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre.

Façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- .Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres d'aspect similaire à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.
- .Les vérandas sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées par leur volume et leur aspect à la construction principale.

Clôtures sur rue

- .Les clôtures sur rue seront constituées, soit :
  - d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ;
  - d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
  - d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures en limite séparative

- .La hauteur de tous types de clôture est limitée à 1,50 mètre.
- .En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales.

Eléments divers

- .Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.
- .Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.
- .Les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.

**Article AUh 7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les surfaces libres de toute construction et d'accès doivent être plantées ou rester perméables.

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

**Article AUh 8. STATIONNEMENT**

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

**1.4. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES****Article AUh 9. EMBLEMES RESERVES**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
3	Aménagement d'un parking près de la salle des fêtes et du cimetière, point de départ VTT et espace vert	950 m <sup>2</sup>	Commune



## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## SECTION 1

**1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES****Article A 1.**

Ce règlement s'applique à la zone agricole.

**1.2. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS****Article A 2. CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :**

Exploitation agricole et forestière :

- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- les habitations liées à une exploitation agricole, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et exigeant une présence permanente, et leurs annexes ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique ;
- les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

**Néanmoins, un secteur est à interdiction de nouvelles constructions :**



Conformément au règlement graphique, le secteur avec la trame ci-contre ne permet pas de nouvelles constructions en zone agricole.

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

**Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Habitation :

- l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ;
- les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles.

**1.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Article A 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments le long des routes départementales. L'obligation de recul est portée à 100 mètres minimum le long de l'autoroute A20.

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

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

Un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait ;
- néanmoins un recul des bâtiments de 10 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

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

**Article A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée si elles sont situées en totalité dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

**Article A 7. EMPRISE DES CONSTRUCTIONS**

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

La création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

**Article A 8. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est limitée à 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 4 mètres à l'égout du toit, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière.

La hauteur des bâtiments d'activités n'est pas limitée.

**Article A 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****HABITATIONS ET ANNEXES**Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

Toitures

.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

.Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans les hameaux de Fondanèche et les Sagnes.

Façades

.Les façades seront en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle.

Clôtures sur rue

- .Les clôtures sur rue seront constituées, soit :
  - d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ;
  - d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
  - d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales.
- .Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures en limite séparative

- .En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.

Eléments divers

- .Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.
- .Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.
- .Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.
- .Les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.

**BATIMENTS AGRICOLES**Terrains et volumes

- .La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

Façades

- .L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- .Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou béton ou matériau transparent, les bâtiments agricoles seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnel.

**Article A 10. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## SECTION 1

## 1.1. REPARTITION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

**Article N 1.**

Ce règlement s'applique à la zone naturelle. Elle comprend un secteur Nde pour les besoins d'une activité existante en zone naturelle présentant un danger d'explosion.

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

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

**En zone N, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :**

Exploitation agricole et forestière :

- les exploitations forestières ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées.

Habitation :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique ;
- les destinations visées à l'article « Constructions et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Commerce et activité de services - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la sécurité publique ;
- les autres équipements légers à usage de loisirs recevant du public :
  - . les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
  - . les abris et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
  - . les postes d'observation de la faune ;
  - . les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours.

**Néanmoins, un secteur en zone N est à interdiction de nouvelles constructions :**



Conformément au règlement graphique, le secteur avec la trame ci-contre ne permet pas de nouvelles constructions en zone naturelle.

**En secteur Nde, sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol sauf :**

- celles destinées à l'activité existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

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

**En zone N, sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :**

Exploitation agricole et forestière :

- l'agriculture pour l'abri des animaux, le maraichage et l'apiculture.



Habitation :

- l'extension des constructions à usage d'habitation permettant de répondre aux besoins des familles et à l'accessibilité des logements ;
- les nouvelles annexes aux habitations existantes permettant de répondre aux besoins des familles.

Les abris pour animaux à usage de loisirs sont autorisés s'ils ne dénaturent pas les caractères paysagers et environnementaux des sites.

### 1.3. REGLES RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

**En zone N**, une implantation en recul de 3 mètres minimum est imposée pour les bâtiments le long des routes départementales.

L'obligation de recul est portée à 100 mètres minimum le long de l'autoroute A20, sauf pour les extensions et création d'annexes des habitations existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme.

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

**En zone N**, un bâtiment doit être implanté :

- soit en limite séparative ;
- soit en recul de 2 mètres minimum, à l'exception des annexes et des constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains qui peuvent s'implanter dans la marge de retrait ;
- néanmoins un recul des bâtiments de 10 mètres minimum est imposé par rapport aux berges des cours d'eau permanents et intermittents.

A la Chaise, conformément à la section figurant sur le règlement graphique :

- la continuité des façades bâties à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, est à conserver.

#### Article N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

**En zone N**, la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée si elles sont situées en totalité dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation.

#### Article N 7. EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

**En zone N** :

- l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 75 % de la surface de plancher, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ;
- la création de nouvelles annexes aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, hors piscine, calculée en référence à la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme ;
- les abris pour animaux à usage de loisirs sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et à un par unité foncière.

#### Article N 8. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**En zone N**, la hauteur maximale est limité à :

- 2 niveaux (R+1) à l'égout du toit pour les bâtiments d'habitation ;
- 6 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'activités ;
- 4 mètres à l'égout du toit pour les annexes des habitations, la hauteur totale ne pouvant pas excéder la hauteur au faîtage de l'habitation située sur l'unité foncière.

**Article N 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****HABITATIONS ET ANNEXES EN ZONE N**Terrains et volumes

.La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais ou déblais liés au terrassement doivent être végétalisés.

Toitures

.Les couvertures seront réalisées en matériau parmi les tons suivants : ardoise, tuile, zinc, cuivre, bardeau de bois, ou tons équivalents.

.Les toitures-terrasses sont interdites dans le périmètre de protection de l'église Saint-Sylvestre dans le bourg et dans les hameaux de Grandmont, les Tenelles, la Chaise et Chabannes.

Façades

.Les façades seront en pierre ou en bois ou recouvertes d'un crépi de couleur pierre traditionnelle.

Clôtures sur rue

.Les clôtures sur rue seront constituées, soit :

- d'un mur plein de 1,50 mètre maximum ;
- d'un mur éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1,50 mètre ;
- d'une grille doublée de plantations à dominante d'essences locales.

.Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Clôtures en limite séparative

.En limite avec une zone agricole ou naturelle, la clôture sera constituée d'une haie à dominante d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée.

Eléments divers

.Les garde-corps et les ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèles étrangers à la région sont interdits.

.Les panneaux photovoltaïques seront implantés en regroupement sur les toitures secondaires (annexes, garages, appentis) ou en regroupement sur les toitures principales en respectant la symétrie des ouvertures en façade.

.Les pompes à chaleur et climatiseurs seront non visibles de l'espace public. En cas d'impossibilité, leur installation sera permise à une hauteur limitée à 1,5 mètre sur la façade.

.Les volets roulants sont admis sous réserve que des lambrequins soient posés pour les dissimuler.

**BATIMENTS D'EXPLOITATION FORESTIERE ET BATIMENTS AGRICOLES POUR L'ABRI DES ANIMAUX EN ZONE N**Toitures

.Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

Façades

.L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

.Lorsqu'ils ne sont pas en bardage bois ou béton ou matériau transparent, les bâtiments seront de couleur sombre ou de ton pierre traditionnel.

**ABRIS POUR ANIMAUX A USAGE DE LOISIRS EN ZONE N**Façades

.Les façades des abris pour animaux seront en bois. Ils seront clos sur trois côtés au maximum

.Les toitures seront à seul pan et les matériaux de couverture seront de couleur sombre.

**Article N 10. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS****En zone N :**

- les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique ;
- un accompagnement végétal est à créer autour des dépôts de matériaux à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. Les plantations seront d'essences à dominante locale.

**1.4. REGLES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES****Article N 11. EMBLEMES RESERVES**

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m <sup>2</sup>	RESERVATION AU PROFIT DE
4	Acquisition d'un bâtiment et de terrains pour création d'un lieu d'exposition, aménagement d'un parking et d'un assainissement, à Grandmont	720 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un parking près de Grandmont	3 160 m <sup>2</sup>	Commune
6	Elargissement de l'accès à la zone urbaine de la Petite Crouzille	360 m <sup>2</sup>	Commune
7	Dégagement du carrefour entre la D5 et la voie communale de Cloud	240 m <sup>2</sup>	Département
8	Continuité de la voie communale des Tenelles à Brugères dans le hameau de Brugères	255 m <sup>2</sup>	Commune



TITRE VI - ELEMENTS A PRESERVER AU TITRE DU PATRIMOINE  
PAYSAGER

## LISTE DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER

Localisation	Élément du patrimoine
1. Chez Pouyaud	Croix en bois
2. Croisement de la D44 et de la D78	Croix en pierre
3. Saint-Sylvestre D44	Croix en pierre
4. Grandmont D78	Croix en pierre
5. Cloud VC25	Croix en pierre
6. Fanay	Croix en pierre
7. Le Mogot	Installation hydraulique
8. La Chaise D44	Installation hydraulique
9. Barlette	Borne en pierre
10. Saint-Sylvestre D113	Lavoir
11. Les Sagnes	Lavoir
12. Chabannes	Abreuvoir
13. Puy de Lavaud	Lavoir
14. Fondanèche	Puits, pompe à eau
15. Grandmont	Fontaine
16. Cloud VC25	Allée de hêtres
17. Bois de la Bouille - sud de Cloud	Allée de hêtres
18. Les Rebouèges - boucle des Sauvages	Allée de hêtres
19. Les Jeunes Hureaux	Hêtre remarquable dit « arbre de Sully »
20. Les Jeunes Hureaux	Noyer remarquable
21. La Crouzille	Ancienne école
22. Les Sagnes	Anciens murets le long du chemin
23. La Chaise - Chemin des moines de Grandmont	Anciens murets le long du chemin
24. Saint-Sylvestre VC5a	Pompe à eau
25. Saint-Sylvestre VC5a	Escalier extérieur
26. Saint-Sylvestre VC5a	Alignement bâti
27. Fanay VC	Alignements bâtis
28. La Chaise	Alignement bâti

Des éléments du petit patrimoine bâti ou végétal qui ont un intérêt patrimonial sont à préserver.

## Eléments bâtis :

- les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie des éléments bâtis identifiés sont soumis à permis de démolir ;
- les autres travaux sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux réalisés devront permettre de conserver leurs caractéristiques d'origine.

## Eléments végétaux :

- les coupes sont soumises à déclaration préalable.



1. Chez Pouyaud : croix en bois



2. Croisement de la D44 et de la D78 : croix en pierre



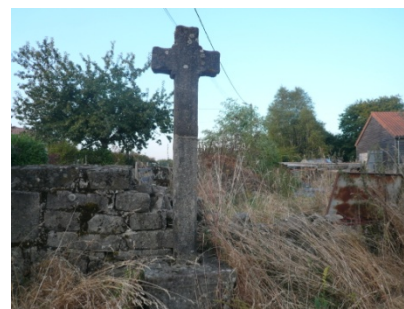
3. Saint-Sylvestre D44 : croix en pierre



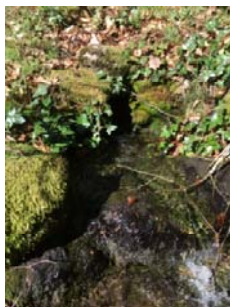
4. Grandmont D78 : croix en pierre



5. Cloud VC25 : croix en pierre



6. Fanay : Croix en pierre



7. Le Mogot : installation hydraulique



8. La Chaise D44 : installation hydraulique



9. Barlette : borne hydraulique



10. Lavoir



11. Les Sagnes : lavoir



12. Chabanne : abreuvoir



13. Puy de Lavaud : lavoir



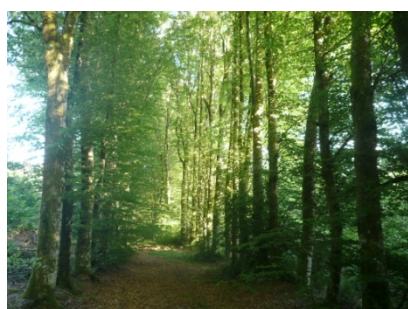
14. Fondanèche : puits, pompe à eau



15. Grandmont : fontaine



16. Cloud VC25 : allée de hêtres



17. Bois de la Bouille : allée de hêtres



18. Les Rebouèges - boucle des Sauvages : allée de hêtres



19. Les Jeunes Hureaux : hêtre remarquable dit « arbre de Sully »



20. Les Jeunes Hureaux : noyer remarquable



21. La Cruzille : ancienne école



22. Les Sagnes : anciens murets le long du chemin



23. La Chaise : anciens murets le long du chemin des moines de Grandmont



24. Saint-Sylvestre VC5a : pompe à eau



25. Saint-Sylvestre VC5a : escalier extérieur



26. Saint-Sylvestre VC5a : alignement bâti



27. Fanay VC : alignements bâtis



28. La Chaise : alignement bâti

Bureaux d'études

**T GUILLET** - urbaniste  
59 boulevard de la Valla - porte C - 36000 Châteauroux

**M GROSS** - paysagiste  
10 passage de la Fonderie - 75011 Paris