Département du Cher

BELLEVILLE SUR LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

Cabinet RAGEY
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE
69 ch. de la Fontaine
45500 GIEN
Tél : 02 38 27 07 07
Fax : 02 38 27 07 08

2005-198/6141

PROCEDURE

PLU modifié	**10 mai 2012**
PLU approuvé le	27 août 2009
Mis à jour le	27 décembre 2000
Modifié le	26 mars 1998
POS approuvé le	25 octobre 1989

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES 6

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA 7
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB 17
CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UC 27
CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UE 36

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER 42

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU 43
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUE 51

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE 57

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A 58

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE 66

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N 67

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES 76

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BELLEVILLE-SUR-LOIRE.

ARTICLE 1.2. – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1.2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMPLACEMENTS RESERVES – ELEMENTS DE PAYSAGE

1.3.1. – Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles
- zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	UA1
Zone UB	UB1 – UBc, UBep
Zone UC	
Zone UE	UEa, UEc

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUep
Zone AUE	

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	A1 - A3 - A4

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na, Nb, Nd, Nb1, Nb3, Nb4, N4

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1. - Les **emplacements réservés**. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts…) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.2. – Les **éléments de paysage.** Ces éléments sont définis d'après l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.3.- **Les bâtiments agricoles**, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, selon les dispositions de l'article R123.12, paragraphe 2.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1.5. – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants:

la zone UA en totalité,
dans les autres zones sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.6. – APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R123.10.1

Le règlement du PLU de BELLEVILLE-SUR-LOIRE, ne s'oppose pas à l'application de l'article R123-10-1, dans les zones UA, UB, UC, AU et AUE, aux articles 6, 7 et 11.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain ancien regroupé autour de l'église. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements collectifs qui en sont le complément normal.

Le bâti moyennement dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

Elle est située pour une faible partie dans le val inondable de la Loire, et à ce titre comprend le **secteur UA 1** situé en aléa faible du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2002,

Dans ce secteur, le règlement du PPRNI s'applique de plein droit. En cas de règle contradictoire avec le règlement du PLU, le plus restrictif des deux règlements s'impose.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone comprend des **éléments de paysage à conserver** qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures…
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité de la zone UA.

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.

1.2. Les terrains de camping et de caravanage.

1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les parcs d'attraction.

1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.6. Les carrières.

1.7. Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que celles susceptibles de compromettre leur environnement.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone

2.2. Les extensions et les modifications des installations existantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de ne pas aggraver les nuisances.

2.3. Les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.

2.4. En dehors du secteur UA 1, les exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

2.5. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

2.6. Au surplus, dans les secteurs inondables UA 1

2.6.1. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux s'ils sont nécessaires :
à la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

2.6.2. La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien.

2.6.3. L'extension des constructions existantes à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), sous réserve des limites fixées par l'article UA 9.

2.6.4 Les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel, et de disposer pour chaque logement d'un niveau habitable en permanence au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues aisément accessible de l'intérieur et disposant d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation.

2.6.5 D'une façon générale les constructions ou occupations du sol, sous réserve que leurs dimensions trop importantes, leur implantation ou leur configuration, ne soient pas de nature à perturber sensiblement l'écoulement des eaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UA 5 – Surface minimum des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en retrait avec un minimum de 3 m. Au surplus, on prendra en compte l'implantation des constructions environnantes.

6.2 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations concernant les réseaux.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, ce retrait est tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 1 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

- pour les installations concernant les réseaux.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UA 9 - Emprise au sol

Rappel : L'emprise au sol est constituée par la projection de l'ensemble des constructions sur le sol, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture…

9.1 – Dans le secteur UA 1, à l'exception des équipements publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions et de leurs annexes par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

	Secteurs UA 1
Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	30 %
Constructions à usage d'habitation autorisées avant le 29 octobre 1996 dans le cadre d'opérations d'ensemble	35 %
Constructions à usage d'activités	40 %

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie comprise dans chaque secteur. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à limiter la vulnérabilité.

Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 octobre 1996), dépassant ou avoisinant les plafonds définis ci-dessus :

Une extension réalisée en une ou plusieurs fois est admise dans la limite la plus favorable entre :

- le plafond défini ci-dessus,
- et les plafonds suivants :

  - ✓ 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
  - ✓ 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction sur place après un sinistre non causé par les inondations peut être autorisée dans la limite de l'emprise au sol de la construction préexistante.

9.2 – Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice cultuel, gymnase, école, ateliers techniques…), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3 - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4 - Le volume de la construction principale projetée sera simple.
Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.5 – Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général peuvent être autorisées à déroger aux prescriptions de l'alinéa 11.2 suivant.
Dans ce cas, les constructions et installations devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, et être élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant.

11.1.6.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.7- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Pour les remaniements et les extensions de toitures existantes, l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 50°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°.
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture :

Pour les constructions principales

- Soit les tuiles d'aspect plat à raison de 22 unités au m² au minimum
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangle.

Pour les annexes:

Les constructions annexes regroupent l'ensemble des dépendances proches d'un établissement principal. Ainsi, garages, ateliers… sont autant de constructions annexes possibles.

Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent présenter le même aspect que celle-ci, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les toitures des éventuels appentis accolés à la construction principale doivent présenter le même aspect que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes isolées

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 10 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 10 mètres de l'alignement, doivent être réalisées selon les règles définies pour les annexes accolées à la construction principale.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les constructions à usage d'activités

Les modes de couverture sont l'ardoise, la tuile ou des matériaux présentant un aspect similaire.
Le bac acier de teinte sombre est admis.

La toiture peut comporter une partie en terrasse sous réserve que celle-ci ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvertures en toiture (sauf pour les constructions à usage d'activités) :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe) et de dimensions réduites

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et avoir au maximum 1 m² de surface

11.2.2 – Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs.

Les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

Constructions à usage d'activités

En plus des matériaux cités ci-dessus, pour les bâtiments à usage d'activités l'utilisation de bardages peints est admise. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

Les façades des constructions à usage d'activités admises dans la zone peuvent être réalisées en matériaux transparents.

Les ouvertures et les menuiseries :

Lors de la restauration de bâtiments existants ou de la modification on préservera les ouvertures et leurs encadrements. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes.

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection. Leur remplacement ne devra pas conduire à une modification de l'aspect originel de la façade.

Pour les constructions existantes, les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées :

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.4. – Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein d'un mètre de hauteur minimum et recouvert des mêmes matériaux que la construction principale, ou à défaut enduit à la façon de l'alinéa 11.2.2.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètres de hauteur, au-dessus du niveau du sol.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutes clôtures en secteur inondable UA 1

En surplus des prescriptions qui précèdent, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. En outre, les parties pleines ne doivent pas excéder 60 cm au dessus du terrain naturel.

En zone inondable les clôtures doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.
Elles ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, à l'exception de celles concernant les bâtiments publics.

11.2.6. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UA 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage environnant.

13.2 – On évitera la plantation de végétaux grands consommateurs d'eau (Peuplier, Glycine, Aulne, Saule, etc.) à moins de 5 mètres des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitation, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs qui en sont le complément normal.

Le tissu urbain est principalement de type pavillonnaire. Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce tissu en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UB comprend un secteur UBep destiné aux équipements collectifs.

La zone UB comprend un secteur UBc, destiné aux modes d'hébergement de tourisme et loisirs, camping, caravaning, mobil-homes.

Elle est située en faible partie dans le val inondable de la Loire, aléa faible du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI).

C'est pourquoi, la zone UB comprend un **secteur UB 1** correspond à la partie située en aléa d'inondation faible,
Dans ce secteur, le règlement du PPRNI s'applique de plein droit. En cas de règle contradictoire avec le règlement du PLU, le plus restrictif des deux règlements s'impose.

La zone comprend des **éléments de paysage à conserver** qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures…
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, l'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.

1.2. Toutes constructions et installations autres que les équipements collectifs, en secteur UBep.

1.3. Les parcs d'attraction.

1.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.5. Les carrières.

1.6 Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que celles susceptibles de compromettre leur environnement.

1.7. Les campings, terrains de caravanage, et tout mode d'hébergement de tourisme et de loisirs, sauf ceux visés aux dispositions de l'article UB2.6.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone

2.2. Les extensions et les modifications des installations existantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de ne pas aggraver les nuisances.

2.3. Les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.

2.4. En dehors du secteur UB 1, les exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.

2.5. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

2.6. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs, en secteur UBep.

2.7 Les campings, terrains de caravanage, et tout mode d'hébergement de tourisme et de loisirs, sous réserve d'être situés en secteur UBc

2.8. Au surplus, dans les secteurs inondables UB 1 :

2.8.1. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux s'ils sont nécessaires :
à la protection des lieux déjà fortement urbanisés
à la réalisation de travaux d'infrastructure publique

2.8.2. La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien

2.8.3. L'extension des constructions existantes à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), sous réserve des limites fixées par l'article UB 9.

2.8.4 Les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel, et de disposer pour chaque logement d'un niveau habitable en permanence au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues aisément accessible de l'intérieur et disposant d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès
Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les dispositions de l'article UB 3 ne s'appliquent pas en secteur UBc.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Les dispositions de l'article UB 4 ne s'appliquent pas en secteur UBc.

Article UB 5 – Surface minimum des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UB 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m. Au surplus, on prendra en compte l'implantation des constructions environnantes.
En secteur UBc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6.2 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée :
- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations concernant les réseaux

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives ce retrait est tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.
En secteur UBc, ce retrait est fixé à au moins 1 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée,
- dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les installations concernant les réseaux.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UB 9 - Emprise au sol

Rappel : L'emprise au sol est constituée par la projection de l'ensemble des constructions sur le sol, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture…

9.1 – Dans le secteur UB 1, à l'exception des équipements publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions et de leurs annexes par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

	Secteur UB 1
Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	30 %
Constructions à usage d'habitation autorisées avant le 29 octobre 1996 dans le cadre d'opérations d'ensemble	35 %
Constructions à usage d'activités	40 %

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie comprise dans chaque secteur. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à limiter la vulnérabilité.

Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 octobre 1996), dépassant ou avoisinant les plafonds définis ci-dessus :

Une extension réalisée en une ou plusieurs fois est admise dans la limite la plus favorable entre :

- le plafond défini ci-dessus,
- les plafonds suivants :
  - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
  - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction sur place après un sinistre non causé par les inondations peut être autorisée dans la limite de l'emprise au sol de la construction préexistante.

9.2 – Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (gymnase, école, ateliers techniques…), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3 - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4 - Le volume de la construction principale projetée sera simple.
Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.5 – Dans le secteur UBep, les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général peuvent être autorisées à déroger aux prescriptions de l'alinéa 11.2 suivant. Dans ce cas, les constructions et installations devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, et être élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant.

11.1.6 – Si on observe une réelle recherche architecturale du projet, l'architecture bioclimatique et écologique pourra éventuellement déroger à l'article 11.2.

11.1.7.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.7- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Pour les remaniements et les extensions de toitures existantes, l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture sont :

Les constructions principales

- Soit la tuile plate ou d'aspect plat, à l'exclusion de celles de teinte rouge ou marron.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangulaire.

Les constructions annexes:

Les constructions annexes regroupent l'ensemble des dépendances proches d'un établissement principal. Ainsi, garages, ateliers… sont autant de constructions annexes possibles.

Annexes accolées à la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes indépendantes de la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les constructions à usage d'activités

Aux surplus des règles ci-dessus :

Les modes de couverture admis sont l'ardoise, la tuile ou des matériaux présentant un aspect similaire. Le bac acier de teinte sombre est admis.

La pente de toiture doit être supérieure à 15°.

La toiture peut comporter une partie en terrasse sous réserve que celle-ci ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvertures en toiture (sauf pour les constructions à usage d'activités) :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe).

Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 1 m² de surface.

11.2.2 – Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux cités ci-dessus, l'utilisation de bardages peints est admise. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

Les façades peuvent en outre être réalisées en matériaux transparents.

Les ouvertures et les menuiseries :

Pour les constructions existantes les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.4. – Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein d'un mètre de hauteur maximum et recouvert des mêmes matériaux que la construction principale, ou à défaut enduit à la façon de l'alinéa 11.2.2.
- soit par un grillage seul.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.
Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètres de hauteur au dessus du sol.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Toutes clôtures en secteur inondable UB 1

En surplus des prescriptions qui précèdent, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. En outre, les parties pleines ne doivent pas excéder 60 cm au dessus du terrain naturel.

En zone inondable les clôtures doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, à l'exception de celles concernant les bâtiments publics.

11.2.5. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage environnant.

13.2 – Les haies seront constituées d'au moins 60% de végétaux feuillus.

13.2 – On évitera la plantation de végétaux grands consommateurs d'eau (Peuplier, Glycine, Aulne, Saule, etc.) à moins de 5 mètres des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux hameaux et aux secteurs d'urbanisation diffuse situés à l'écart de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitation, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs qui en sont le complément normal.

Le tissu urbain est principalement de type pavillonnaire. Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce tissu en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UC est partiellement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone comprend des **éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures…
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, l'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.

1.2. Les terrains de camping et de caravanage.

1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les parcs d'attraction.

1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.6. Les carrières.

1.7. Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que celles susceptibles de compromettre leur environnement.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone

2.2. Les extensions et les modifications des installations existantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de ne pas aggraver les nuisances.

2.3. Les exhaussements et affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.

2.4. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès
Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement : toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.
Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UC 5 – Surface minimum des terrains

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la surface minimum exigée pour construire est de 800 m².
La surface nécessaire doit être entièrement comprise dans la zone lorsque le terrain est limitrophe de zones naturelles ou agricoles non réservées à l'urbanisation.
Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Cette surface minimale n'est en outre pas exigée pour les constructions ou installations qui ne requièrent pas un système d'assainissement.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UC 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m. Au surplus, on prendra en compte l'implantation des constructions environnantes.

6.2 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée,

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations concernant les réseaux

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives ce retrait est tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 4 mètres.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, :

- dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les installations concernant les réseaux

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UC 9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris au milieu de la construction.

10.1 - Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (château d'eau…) et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3 - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4 - Le volume de la construction principale projetée sera simple.
Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.
Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.5 – Les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général peuvent être autorisées à déroger aux prescriptions de l'alinéa 11.2 suivant. Dans ce cas, les constructions et installations devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, et être élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant.

11.1.6 – Si on observe une réelle recherche architecturale du projet, l'architecture bioclimatique et écologique pourra éventuellement déroger à l'article 11.2.

11.1.7.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.8- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Pour les remaniements et les extensions de toitures existantes, l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture :

Les constructions principales

- Soit la tuile plate ou d'aspect plat, à l'exclusion de celle de teinte rouge ou marron.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangle.

Les constructions annexes:

Annexes accolées à la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.
Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes indépendantes de la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les constructions à usage d'activités

Les modes de couverture admis sont l'ardoise, la tuile ou des matériaux présentant un aspect similaire. Le bac acier de teinte sombre est admis.

La pente de toiture doit être supérieure à 15°.

La toiture peut comporter une partie en terrasse sous réserve que celle-ci ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvertures en toiture (sauf pour les constructions à usage d'activités) :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe).

Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 1 m² de surface

11.2.2 Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux cités ci-dessus, l'utilisation de bardages peints est admise. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.
Les façades peuvent en outre être réalisées en matériaux transparents.

Les ouvertures et les menuiseries :

Pour les constructions existantes les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.4. – Les clôtures

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.
Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur au dessus du sol.
L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.2.5. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UC 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

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

Article UC 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage environnant.

13.2 – Les haies seront constituées d'au moins 60% de végétaux feuillus.

13.2 – On évitera la plantation de végétaux grands consommateurs d'eau (Peuplier, Glycine, Aulne, Saule, etc.) à moins de 10 mètres des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone destinée aux activités :
- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.
Des activités économiques liées aux sports et aux loisirs sont en sus permises dans le secteur UEa.

Elle est situé au sud du Bourg, au lieu-dit « Les Grands Champs ».

La centrale nucléaire est classée dans un secteur UEc où des règles spécifiques s'appliquent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les terrains de camping et de caravanage

1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

1.3 Les carrières

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.5 Les garages collectifs de caravane.

1.6 Les parcs d'attraction.

1.7 Toutes constructions et installations autres que celles concernant la centrale nucléaire en secteur UEc.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

2.1 Les dépôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité exercée, et que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.

2.2 Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

2.3 Les habitations sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

2.4 Les constructions et installations liées à la centrale nucléaire, sous réserve d'être situées en secteur UEc,

2.5 Les activités économiques liées aux loisirs et aux sports, telles que piste d'engins ou véhicules..., sous réserve d'être situées en secteur UEa.

2.6 Le stationnement des caravanes sous réserve qu'il n'excède pas trois mois

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet au réseau public (lorsqu'il existe), des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'ils existent) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone :

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 – Défense incendie :

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UE 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins à 5 mètres, par rapport aux limites séparatives.
Les constructions de faible emprise peuvent être implantées à moins de 3 m des limites séparatives.
Cette distance est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation

7.2 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), doivent être édifiées ou sont déjà édifiées sur des unités foncières différentes. Cette disposition permet d'assurer la continuité des constructions, et elle est admise sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès…)

dans le cas où les constructions sont conçues sur le plan de la sécurité pour permettre la cohabitation d'activités de natures différentes.

7.3 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.4 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UE 9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est imposée.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'à l'égout des toitures.

10.1 - La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

10.2 - En secteur UEc, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article UE 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1. – Forme et volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdit :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre ...).

Lorsque les enseignes sont installées sur les murs des bâtiments, la partie en bandeau qui leur est consacrée ne doit pas représenter plus de 20% de la hauteur totale de la construction.

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...). On recherchera les teintes foncées : marron, gris, bleu.....

11.3. - Clôtures

Elles seront constituées :

- soit par un muret de 70 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.20 m.

Article UE 12 - Stationnement

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

Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

Article UE 13 - Espaces libres – plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement. Les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.4. – Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40 % des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements collectifs qui en sont le complément normal.

La zone AU comprend un secteur UAep destiné exclusivement aux équipements collectifs, et l'ensemble de leurs constructions et installations.

La zone AU comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures…

- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.

1.2 - Les terrains de camping et de caravanage

1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4 - Les parcs d'attraction.

1.5 - Les dépôts de véhicules

1.6 - Les carrières.

1.7 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage, ainsi que celles susceptibles de compromettre leur environnement.

1.8 - La création de nouvelles activités agricoles

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :

- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics…
- respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
- ne doit présenter aucun danger, ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité.
- reste compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

2.2. Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.

2.3. Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article AU 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est imposée.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

6.2 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations concernant les réseaux

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée,

- dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les installations concernant les réseaux

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, au milieu de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale est fixée à 4,50 m.

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice cultuel, gymnase, école, ateliers techniques…), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3 - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4 - Le volume de la construction principale projetée sera simple.
Les annexes accolées à un bâtiment existant devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.
Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.5 – Dans le secteur AUep, les constructions et installations à usage d'équipement public ou privé d'intérêt général peuvent être autorisées à déroger aux prescriptions de l'alinéa 11.2 suivant. Dans ce cas, les constructions et installations devront faire l'objet d'une composition architecturale de qualité, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, et être élaborées dans un souci d'intégration dans l'espace environnant.

11.1.6 – Si on observe une réelle recherche architecturale du projet, l'architecture bioclimatique et écologique pourra éventuellement déroger à l'article 11.2.

11.1.7.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.8- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°.
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture :

Les constructions principales

- Soit la tuile plate ou d'aspect plat à l'exclusion de celles de teinte marron ou rouge.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangle.

Les constructions annexes:
Les constructions annexes regroupent l'ensemble des dépendances proches d'un établissement principal. Ainsi, garages, ateliers… sont autant de constructions annexes possibles.

Annexes accolées à la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes indépendantes de la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les constructions à usage d'activités

Aux surplus des règles ci-dessus :

Les modes de couverture admis sont l'ardoise, la tuile ou des matériaux présentant un aspect similaire. Le bac acier de teinte sombre est admis.

La pente de toiture doit être supérieure à 15°.

La toiture peut comporter une partie en terrasse sous réserve que celle-ci ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvertures en toiture (sauf pour les constructions à usage d'activités) **:**

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité.

Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe).

Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 1 m² de surface.

11.2.2 – Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

Constructions à usage d'activités

Pour les bâtiments à usage d'activités, en plus des matériaux cités ci-dessus, l'utilisation de bardages peints est admise. Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

Les façades peuvent en outre être réalisées en matériaux transparents.

Les ouvertures et les menuiseries :

Pour les constructions existantes les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.4. – Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein d'un mètre de hauteur maximum et recouvert des mêmes matériaux que la construction principale, ou à défaut enduit à la façon de l'alinéa 11.2.2.
- soit par un grillage seul.

- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.
Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètres de hauteur au dessus du sol.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.2.5. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article AU 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Pour chaque logement, deux places de stationnement doivent être prévues.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article AU 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

On évitera la plantation d'essences grandes consommatrices d'eau telles que les saules et les peupliers.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUE

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AUE est une zone naturelle, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée aux activités telles que :
- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires
- entrepôts
- aires de stationnement.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les terrains de camping et de caravanage.

1.2 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

1.3 Les carrières.

1.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.5 Les garages collectifs de caravane.

1.6 Les parcs d'attraction.

1.7 Les carrières.

1.8 La création de nouvelles activités agricoles

Article AUE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :

- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics…
- respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
- ne doit présenter aucun danger, ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité
- reste compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

2.2. Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.

2.3. Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

2.4 Le stationnement des caravanes sous réserve qu'il n'excède pas trois mois.

2.5 Les habitations, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes, dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche et à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, ou à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AUE 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la mise en place d'un dispositif de prétraitement.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics ou au milieu naturel, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone :

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 – Défense incendie :

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article AUE 5 - Surface minimum des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

Article AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article AUE 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives sous réserve de la mise en place de dispositifs de sécurité, notamment pour le risque incendie. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en bordure des limites, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages de faible emprise tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs… peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Cette distance est portée à 15 m en limite de zone d'habitation.

7.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions peuvent être jointives.

Article AUE 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUE 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

Article AUE 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1. – Forme et volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :
- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre ...).

Lorsque les enseignes sont installées sur les murs des bâtiments, la partie en bandeau qui leur est consacrée ne doit pas représenter plus de 20% de la hauteur totale de la construction.

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

Pour les toitures, les matériaux utilisés seront d'aspect mat et choisis dans une gamme de teintes foncées.

11.3. - Clôtures

Elles seront constituées :

- soit par un muret de 70 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article AUE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

Article AUE 13 - Espaces libres - plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement. Les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.4. – Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40 % des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

La zone A est située en partie dans le val inondable de la Loire, et comprend des secteurs A1, A3 et A4, appartenant aux différents secteurs d'aléas faible, fort et très fort caractérisant le plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRNI).

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures …

- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions, installations et travaux de toute nature non liés, soit aux nécessités de service public ou d'intérêt collectif, soit à l'exploitation agricole.

1.2 La démolition des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage, ainsi que celle de bâtiment susceptible de compromettre leur environnement.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des *conditions particulières*

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 11 juin 2002 :

2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'agriculture, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux.
Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

Au surplus, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sous réserve de ne pas être situées en secteur A3.

2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.

2.3. Le changement de destination des bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, indiqués sur le plan de zonage par un astérisque, si ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, et si ces constructions ne sont pas situées en secteur A3.

2.4. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme…

2.5. Les exhaussements, affouillements de sol liés à l'activité agricole, à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

2.6. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.

2.7. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois et d'être situés sur l'exploitation agricole.

2.8. Les constructions protégeant les forages, sous réserve d'être situés sur l'exploitation agricole

2.9. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.

2.10. Les créations, extensions et modifications d'installations classées liées et nécessaires à l'agriculture sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.

2.11. Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent implantées de la façon suivante :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

7.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture…

Les dispositions qui suivent concernent exclusivement les secteurs situés en zone inondable.

L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 30 % de la surface du terrain

L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
- 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.

L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments. Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt

11.1.4 – Si on observe une réelle recherche architecturale du projet, l'architecture bioclimatique et écologique pourra éventuellement déroger à l'article 11.2.

11.1.5.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.6- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Pour les habitations admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Pour les remaniements et les extensions de toitures existantes, l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants.

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture :

Les constructions principales

- Soit la tuile plate ou d'aspect plat à l'exclusion de celles de teinte rouge ou marron.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangulaire.

Les constructions annexes:

Annexes accolées à la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.
Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes indépendantes de la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les ouvertures en toiture pour les constructions à usage d'habitation :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe).

Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 1 m² de surface.

11.2.2 – Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :
- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 m des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs ne sont pas voués au développement de l'urbanisation ; le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti.

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures ...

- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage,

La zone N est située en partie dans le val inondable de la Loire.

Elle comprend les secteurs suivants :

N4	Secteurs de zone inondable, aléa très fort
Nb, Nb1, Nb3 Nb4	Ecarts bâtis, hors et en zone inondable aléa faible, fort et très fort Aucune nouvelle construction ne peut être réalisée en Nb
Na	Ecarts bâtis dans lequel de nouvelles constructions peuvent être autorisées
Nd	Secteur où sont admises les installations liées aux sports et aux loisirs

Le P.P.R.N.I. (Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2002. Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, celles compromettant leur environnement.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 11 juin 2002,

2.1. L'aménagement, la reconstruction, et l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs Nb, Nb 1, Nb 3.et Nb4

2.2. Les équipements publics, les infrastructures et les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les exhaussements, affouillements de sol liés à l'activité agricole, à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

2.4. Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.

2.5. Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et sous réserve d'être situées en secteur Nb, Nb 1, ou Nb 3.

2.6. La transformation à usage d'habitation des constructions des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être situées en secteur Nb, Nb 1

2.7. Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être situés en secteur Nb, Nb1.

2.8. Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.

2.9. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

2.10. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.

2.11. Les stations de pompage à usage agricole.

2.12. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.

2.13 Les constructions nouvelles sous réserve d'être situées en secteur Na.

2.14. Les constructions liées aux sports et aux loisirs sous réserve d'être situées en secteur Nd

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Article N 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent implantées de la façon suivante :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

7.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article N 9 - Emprise au sol

Les dispositions qui suivent concernent exclusivement les secteurs situés en zone inondable.

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture…

L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 30 % de la surface du terrain

L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
- 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu' 'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.

L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Celle des constructions annexes est limitée à un seul niveau.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

11.1.3. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt

11.1.4 – Si on observe une réelle recherche architecturale du projet, l'architecture bioclimatique et écologique pourra éventuellement déroger à l'article 11.2.

11.1.5.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.1.7- .Les dispositions de l'alinéa 11.2. peuvent ne pas s'appliquer aux constructions d'architecture contemporaine novatrice.

11.2 - Pour les habitations admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 – Les toitures :

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Pour les remaniements et les extensions de toitures existantes, l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants.

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 40 % de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des constructions principales comporteront au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure à 35°.

Les toitures à 4 pans sont admises sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et au moins 25°.
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins deux niveaux.

Les modes de couverture :

Les constructions principales

- Soit la tuile plate ou d'aspect plat à l'exclusion de celle de teinte marron ou rouge.
- Soit la tuile mécanique d'aspect non plat si le bâtiment existant a été conçu dès son origine pour être couvert avec ce matériau.
- Soit l'ardoise de format rectangle.

Les constructions annexes:

Annexes accolées à la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.
Les appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

Annexes indépendantes de la construction principale

Elles doivent être réalisées avec le même mode de couverture que la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions annexes de moins de 10 m² (abris de jardin…) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les ouvertures en toiture pour les constructions à usage d'habitation **:**

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Les lucarnes sont à au moins deux versants (à fronton ou à croupe).

Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 1 m2 de surface.

11.2.2 – Les façades :

Les matériaux :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit,

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les tonalités trop claires et à fortiori le blanc pur sont interdits.

11.2.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.4. – Les clôtures

En secteur de zone inondable : application du PPRNI
en secteur Nb

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.
Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au dessus du sol.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Sauf pour les piliers, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 m des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune

ARTICLE R. 111.2.

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

ARTICLE R.111.4

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

ARTICLE R.111.15

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

ARTICLE R. 111.21

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

ARTICLE L 332-9

Dans les secteurs de la commune, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excédent ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.
Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagements d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.
Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part de dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.
Sont exonérés de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.