

REGLEMENT ECRIT

5

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

PLU approuvé le 30 juillet 2013

Modification simplifiée approuvée le 3 mars 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 3 mars 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Savigny-sur-Braye.

Le Président,

LEXIQUE	2
DISPOSITIONS GENERALES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UA.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UB.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UL	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONE UY	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – ZONES 1AU	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE 1AUH	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -ZONE 1AUY	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONE 1 AUYS.....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A.....	86
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES – ZONE N	101
ANNEXE	116

Lexique

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Clôture : c'est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle peut être constituée d'un mur, d'une haie, d'un portail...

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

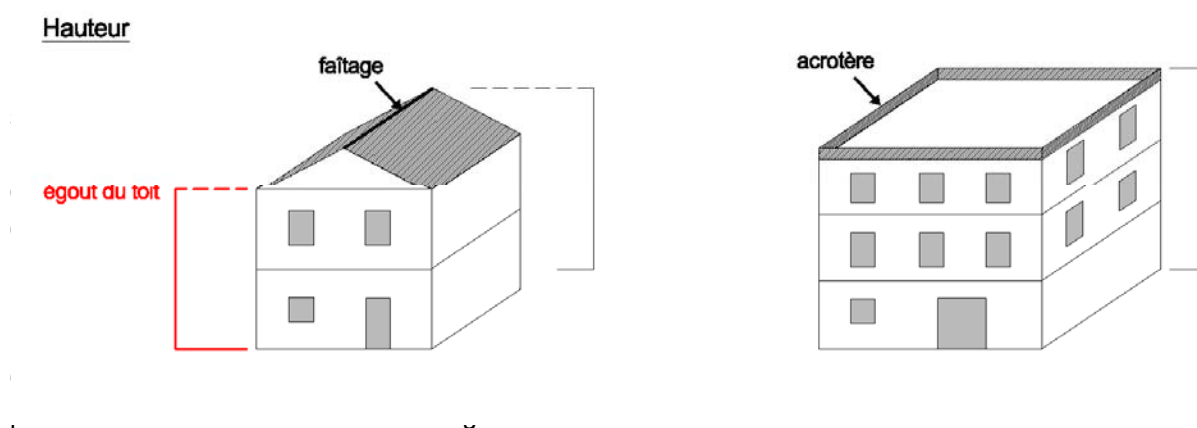
Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Hauteur façade : La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Hauteur à l'égout du toit : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...



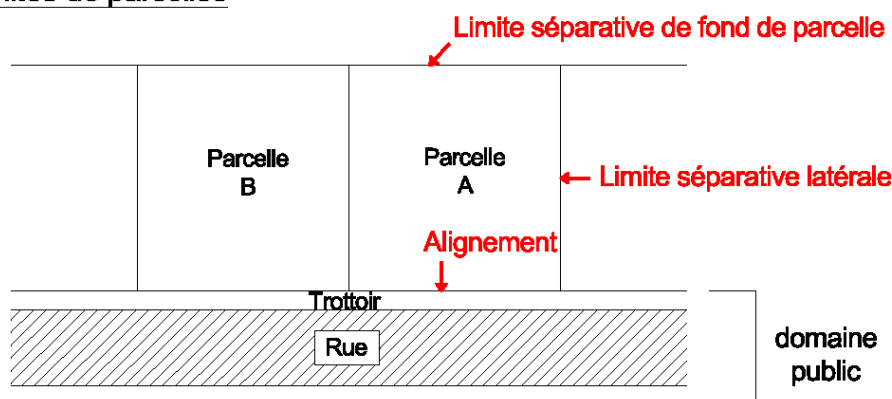
- ☐ les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- ☐ les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Les limites de parcelles



Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- ☐ la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- ☐ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.



Dispositions générales

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAVIGNY-SUR-BRAYE**.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « 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 du fait de sa situation... »
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'opposabilité est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.6 Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionales des Affaires Culturelles concernée.

2.7 Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

2.8 Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 3 Division du territoire en zones

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **Zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

UA Zone urbaine centrale ancienne à vocation mixte

UB Zone urbaine d'extension récente à vocation principale d'habitat

UBc Zone urbaine centrale à vocation d'accueil d'activités commerciales, de services et d'équipements publics

UL Zone urbaine d'accueil des équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

UY Zone urbaine à vocation d'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires

UYh Zone d'activités économique en mutation réservée à un projet de type accueil personnes âgées

- Zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

1AUh Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat

1AUy Zone d'urbanisation future à court terme réservée à l'activité économique

1AUys Zone d'urbanisation future à court terme destinée à l'accueil du parc solaire

- Zones agricoles dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

A Zone agricole. Elle comprend les secteurs :

Ad Zone agricole de diversification autorisant les changements de destination

Ah Zone d'habitat diffus (tiers) en zone agricole

Am Zone agricole mixte accueillant des activités agricoles et des tiers

- Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

N Zone naturelle protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. Elle comprend les secteurs :

Nh Zone naturelle d'habitat diffus

Nj Zone naturelle de jardins

NL Zone naturelle réservée à l'accueil d'activités et d'équipements de sport, loisirs et culture.

Ny Zone naturelle autorisant les activités économiques diffuses.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

- **Les éléments remarquables du paysage**, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

Article 4 Adaptations mineures

4.1 **Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'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).

4.2 **Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 **Rappels**

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve de l'Article L 422-1 du CU.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

5.1 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

5.2 Défrichement

Les demandes d'autorisation ou de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 130-1 et suivants du CU).

Le défrichement des bois, non identifiés comme « espaces boisés classés », est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1 et suivants du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

5.3 Protection du patrimoine archéologique

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « 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 ».

5.4 Risques de mouvements de terrain dûs aux sols argileux, aux cavités et autres mouvements de terrains

Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique. La localisation des caves creusées dans le sous-sol ne fait pas l'objet d'un recensement exhaustif

Il convient de distinguer l'étude géotechnique relevant du risque cavités et celle du risque argile :

- pour ce qui est du risque argile concernant la construction d'habitat individuel, il faut préciser qu'il s'agit d'une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500,
- pour les cavités, il s'agit d'une étude géotechnique de stabilité de type G12 à G2 selon la norme NFP 94-500.



Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA

Zone UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg et hameaux anciens.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les parcs à protéger. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Les constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements et constructions publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 20 m², limités à une construction par unité foncière
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article UA4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

Article UA5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée :

- pour les annexes à la construction principale, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public, ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,

- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle.

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées. Les constructions devront respecter un recul au moins égal à 3m par rapport à l'autre limite. De plus, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée à l'article UA 6.2.

7.2 Exceptions

Les annexes et les abris de jardin doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins deux mètres par rapport à la limite séparative.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Pour les bâtiments collectifs et les équipements publics, la hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UA11 Aspect extérieur des constructions

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en tuiles mécaniques losangées à caractère traditionnel, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Les couvertures en zinc, cuivre...,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines,
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les autres tuiles mécaniques,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les plaques métalliques.

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 35 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,

- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.

- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes et criardes ainsi que le blanc pur sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les éléments destinés à rester apparents (pierres de taille, enduits traditionnels...) ne doivent pas être peints.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement,

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

Les coffres des volants roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin.

Les volets battants doivent être conservés lorsqu'il s'agit du dispositif d'origine du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par un mur plein traditionnel constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut,
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Article UA12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou collectif, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

Article UA13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

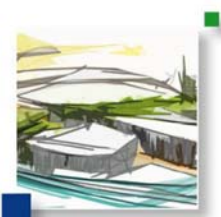
Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 Coefficient d'occupation du sol

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



Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UB

Zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts. Elle comprend le secteur :

UBc, zone urbaine d'extension récente à vocation d'accueil d'activités commerciales, de services et d'équipements publics

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone est concernée par l'aléa inondation de la Braye identifié par l'atlas des zones inondables de la Braye.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant le petit patrimoine. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. En zone UB, sont interdits :

- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.
- Les constructions et installations d'activités industrielles.
- Les bâtiments agricoles et d'élevages.
- Les ouvertures de carrière.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

1.2. Dispositions supplémentaires applicables en zone UBc :

En zone UBc, sont également interdites les constructions et installations à usage d'habitation.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les équipements et constructions publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 20 m², limités à une construction par unité foncière
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.2 En zone UBc, sont admis sous condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- L'extension des constructions et installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, à usage d'équipement, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, commerces et services, sous réserve :
 - que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
 - que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
 - que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu environnant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – petit patrimoine :

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée. Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

2.5 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article UB4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

Article UB5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à un mètre.

6.2 Exceptions

Au droit du garage, l'implantation se fera avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à deux mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

Les abris de jardin peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

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

Non réglementé.

Article UB 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Pour les bâtiments collectifs, la hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Les couvertures en zinc, cuivre...,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines,
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 35 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,

- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement.

Toutefois, les bâtiments supports d'activités, artisanales, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (teintes neutres).

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou collectif, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

Article UB 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

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



Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UL

Zone UL

La zone UL est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone est concerné par le risque inondation identifié par l'atlas des zones inondables de la Braye.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UL 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs, touristiques, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt public.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone.
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

2.4 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

Article UL 5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Non réglementé.

Article UL 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article UL 11 Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Article UL 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UL 13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL 14 Coefficient d'occupation du sol

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



Dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UY

Zone UY

La zone UY est une zone d'activités à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services.

Elle comprend le secteur suivant :

UYh, Zone d'activités économique en mutation réservée à un projet de type accueil personnes âgées

La zone est concernée par l'aléa inondation de la Braye identifié par l'atlas des zones inondables de la Braye.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article UY 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UY 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

2.1 Dispositions applicables à la zone UY

Sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- Les constructions et occupation du sol à usage d'activités industrielles, artisanales et de services.
- L'extension des bâtiments d'activité commerciale existants et les magasins d'exposition liés à l'activité à condition que leur surface n'excède pas celle de l'activité principale.

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu urbain.
- Les extensions et la restauration de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, vers les occupations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.
- Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.2 Dispositions particulières applicables au secteur UYh

Seuls sont admis sous condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- L'extension des activités en place, à condition de ne pas compromettre l'évolution future vers un projet de type accueil personnes âgées
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes après déménagement des activités en place, sous réserve :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global du secteur, permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble du secteur considéré,
 - qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
 - que l'opération soit réservée à un projet de type accueil personnes âgées
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
 - Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
 - Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.
 - Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.
 - Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2.3 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 Accès et Voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article UY 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, sauf impossibilité technique avérée.

Article UY 5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UY 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Dispositions particulières applicables au secteur UYh

Pour les constructions existantes, il est fait application des dispositions générales.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à un mètre.

6.3 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article UY 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

7.2 Dispositions particulières applicables au secteur UYh

Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à trois mètres.

Les abris de jardin peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Pour les autres constructions existantes, il est fait application des dispositions générales.

7.3 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Non règlementé.

Article UY 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UY 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article UY 11 Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise sont autorisées en rappel.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Article UY 12 Stationnement

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article UY 13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 Coefficient s'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zones 1AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs :

1AUh Zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat.

1AUy Zone d'urbanisation future à court terme réservée à l'activité économique.

1AUys Zone d'urbanisation future à court terme destinée à l'accueil du parc solaire

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser - Zone 1AUh

Zone 1AUh

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

Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 1AUh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les équipements et constructions publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
- Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction, réalisables en une ou plusieurs tranches, à dominante d'habitat, pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve :
 - que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global de la zone, permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée,
 - qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,

- que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
- que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article 1AUh 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Article 1AUh 5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à un mètre.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article 1AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

Les abris de jardin peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation

Article 1AUh 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUh 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Les couvertures en zinc, cuivre...,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines,
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 35 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Les clôtures ne pourront excéder 2m.

Article 1AUh 12 Stationnement

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

Dans les opérations d'habitat collectif, la mise en place de stationnements pour vélos, adaptés aux besoins de l'opération, est obligatoire.

Article 1AUh 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser -Zone 1AUy

Zone 1AUy

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

Article 1AUy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 1AUy 2: Occupations et utilisations du sol interdites

2.1. Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les équipements et constructions publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les constructions destinées à des implantations industrielles, artisanales ou de services.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec leur environnement.
- Les logements de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction, de la surveillance ou du gardiennage des établissements
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.

- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies, à condition d'être :
 - soit destinées à la vente ou à l'exposition de produits
 - soit masquées par un écran de végétation.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3: Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article 1AUy 4: Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Article 1AUy 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AUy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions est fixé à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article 1AUy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article 1AUy 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUy 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUy 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUy 11 : Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). Les couleurs de l'entreprise sont autorisées en rappel.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Article 1AUy 12: Stationnement

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

Article 1AUy 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser - Zone 1 AUys

Zone 1AUys

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

Article 1AUys 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 1AUys 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations, constructions, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.
- Les constructions et équipements publics ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUys 3 Accès et Voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article 1AUys 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en cas d'absence de réseau collectif, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Article 1AUys 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUys 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à un mètre.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article 1AUys 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

7.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article 1AUys 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUys 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUys 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article 1AUys 11 Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.2 Toitures

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

11.3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. Le blanc pur est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, agglomérés...) est interdit.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Article 1AUys 12 Stationnement

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article 1AUys 13 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être masquées par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUys 14 Coefficient s'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.



Dispositions applicables aux zones agricoles – Zone A

Zone A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend les secteurs :

Ad	Zone agricole de diversification autorisant les changements de destination
Ah	Zone d'habitat diffus (tiers) en zone agricole
Am	Zone agricole mixte accueillant des activités agricoles et des tiers

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les parcs, les haies, le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions communes à la zone A et à l'ensemble des secteurs Ah, Ad et Am :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; pour ces constructions et installations, les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas (exception faite des articles 6 et 7).
- La réfection, la surélévation (sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'habitation) et l'extension des habitations existantes, sous réserve :
 - que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² par unité foncière (les piscines n'entrent pas dans le calcul de cette surface), et d'une implantation à une distance de 30 m maximum de la construction principale, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 CU, en vue de les destiner, soit à un usage d'habitation, soit à des occupations de tourisme et de loisirs, soit à des annexes liées et nécessaires à ces usages, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique.

2.2 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone A :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), ainsi qu'à l'exploitation des ressources naturelles dans les secteurs délimités en application de l'article R 151-34 2° du CU.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol délimités aux documents graphiques, en application de l'article R 151-34 2° du CU.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à une activité animalière professionnelle (élevage équin, chenil ...) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole nécessitant une présence permanente sur place.

2.3 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Ad :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à une activité animalière professionnelle (élevage équin, chenil ...) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions et installations suivantes liées à la diversification de l'activité agricole :
 - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes ... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets,
 - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ; les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines ayant un lien direct avec ces activités sont autorisés en construction neuve,
 - les activités de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits concernés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation existante.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole nécessitant une présence permanente sur place.
- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle en vue de les destiner à un usage d'habitation ou à des annexes liées et nécessaires à cette usage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Ah :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à une activité animalière professionnelle (élevage équin, chenil ...) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle en vue de les destiner à un usage d'habitation ou à des annexes liées et nécessaires à cette usage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Am :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole, à une activité animalière professionnelle (élevage équin, chenil ...) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'exploitation agricole nécessitant une présence permanente sur place.
- Les constructions et installations suivantes liées à la diversification de l'activité agricole :
 - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes ... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets,
 - les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ; les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines ayant un lien direct avec ces activités sont autorisés en construction neuve,
 - les activités de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits concernés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité de l'exploitation existante.
- Le changement de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle en vue de les destiner à un usage d'habitation ou à des annexes liées et nécessaires à cette usage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L123-1-5 du CU – patrimoine bâti remarquable :

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.7 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L. 123-1-5 du CU – petit patrimoine :

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc..) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

2.9 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles, passage des réseaux, accès, extension des constructions.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc..) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.10 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

PAGE 91 SUPPRIMEE

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 5 m de l'axe des voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

Les abris de jardin peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article A 11 Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, il serait souhaitable que les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) soient enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Les couvertures en zinc, cuivre...,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines,
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 35 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (teintes neutres).

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures – aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Article A 12 Stationnement

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

Article A 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS 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.



Dispositions applicables aux zones naturelles – Zone N

Zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il s'agit des secteurs :

Nh Zone naturelle d'habitat diffus.

Nj Zone naturelle de jardins.

Nl Zone naturelle réservée à l'accueil d'activités et d'équipements de sport, loisirs et culture.

Ny Zone naturelle autorisant les activités économiques diffuses.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme concernant les parcs, les haies, le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine, ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est concernée par l'aléa inondation de la Braye identifié par l'atlas des zones inondables de la Braye.

Les équipements, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sauf pour les articles 6 et 7.

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

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions communes à la zone N et à l'ensemble des secteurs Nh, Nj, Ni et Ny :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; pour ces constructions et installations, les articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas (exception faite des articles 6 et 7).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.
- Dans les secteurs susceptibles de renfermer des cavités, toute autorisation d'occupation des sols pourra être assujettie à la mise en œuvre de préconisations constructives résultant des conclusions d'une étude géotechnique.
- Les abris pour animaux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² par unité foncière, et sous réserve d'être au moins ouverts sur un côté et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout.

2.2 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone N :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol délimités aux documents graphiques, en application de l'article R 151-34 2° du CU.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec l'exploitation des ressources naturelles dans les secteurs délimités en application de l'article R 151-34 2° du CU.

2.3 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Nh :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- La réfection, la surélévation (sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'habitation) et l'extension des habitations existantes, sous réserve :
 - que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'opposabilité du présent document pour les bâtiments dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 100 m², ou 50% pour les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions d'annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 50 m² par unité foncière (les piscines n'entrent pas dans le calcul de cette surface), et d'une implantation à une distance de 30 m maximum de la construction principale, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Nj :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les abris de jardins d'une superficie maximale de 20 m².

2.5 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone NI :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les équipements et aménagements de plein air à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs.
- La construction d'annexes à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs (sanitaires, stockage de matériel...).
- Le renforcement, l'amélioration, les extensions et aménagements des constructions existantes autorisées dans la zone, à vocation sportive, culturelle, ou de loisirs.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone. Dans la mesure du possible, des revêtements perméables seront privilégiés.

2.6 Dispositions supplémentaires au 2.1 uniquement applicables à la zone Ny :

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

- L'extension mesurée des constructions existantes et les installations à vocation économique, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.
- L'extension mesurée des constructions existantes et les installations, à vocation de valorisation des déchets (compostage), ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées,
- L'extension mesurée des constructions existantes et les installations, non classées, à vocation d'élevage canin, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées,
- L'extension mesurée des constructions existantes et les installations, à vocation d'activité de quad, ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

2.7 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU patrimoine bâti remarquable :

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L. 123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.8 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU – petit patrimoine :

Les démolitions sont soumises à l'obtention du permis de démolir.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.9 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU - haies :

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques (réseaux, voirie, etc..) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté dans l'alignement constitué par la haie pour un abattage au sein de la masse boisée concernée.

Les percements pour des besoins d'aménagement agricole de la parcelle sont interdits, sauf pour des besoins de passage d'animaux.

Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

2.10 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 du CU - parcs :

Les constructions neuves sont interdites à l'exception des annexes des constructions à usage d'habitation et des installations techniques nécessaires aux services publics, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements d'agrément sont autorisés sous réserve de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles - passage des réseaux, accès, extension des constructions.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc.) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 du CU sont soumis à déclaration préalable.

2.11 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Les sentiers piétonniers figurant au plan de zonage doivent être conservés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment de lutte contre l'incendie.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques géométriques doivent, d'une part, satisfaire et favoriser les déplacements doux et, d'autre part, être conçues de telle sorte à empêcher le stationnement illicite.

Les voies doivent être adaptées à la lutte contre l'incendie.

Article N 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'alimentation en eau potable par puits ou forage et par le réseau public d'eau potable, une séparation totale des réseaux est obligatoire.

Tout bâtiment accueillant du public doit être impérativement desservi par le réseau d'eau potable, sauf autorisation préfectorale de desserte par un forage privé.

4.2 Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur sauf lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe : dans ce cas les constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à un pré-traitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales de toiture sont autorisées, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

6.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à :

- 5 m de l'axe des voies publiques ;
- 5 m de l'alignement des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement ;
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un recul au moins égal à trois mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 Exceptions

Les abris de jardin peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation en retrait minimum d'un mètre est autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions,
- dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Non règlementé.

Article N 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement. La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 Exceptions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état; à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsque les constructions et installations projetées sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité de telles infrastructures et aux réseaux d'intérêt public,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, silos...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article N 11 Aspect extérieur

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre. Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes peuvent être demandées.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, il serait souhaitable que les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) soient enterrées.

11.2 Toitures

Les couvertures des constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasses, doivent être réalisées en tuiles plates, en ardoise ou tout autre matériau présentant la forme, l'aspect et la couleur de la tuile et de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Les couvertures en zinc, cuivre...,
- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines,
- Les bacs aciers uniquement en cas de toiture-terrasse, non visible depuis l'espace public.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation,
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium

Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 35 et 50° par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes au bâtiment principal,
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver,

- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions de bâtiments existants, dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- L'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc.
- Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE)

Dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée, les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels :

- visant une optimisation énergétique du bâtiment,
- nécessaire à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables,
- nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les couvertures des autres constructions doivent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les bâtiments d'entrepôts, de bureaux, d'activités agricoles, etc..., pourront être réalisés en bardage métallique, PVC ou dérivés.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (teintes neutres).

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques, les bardages en tôle ou en fibro-ciment.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays,
- en enduit (les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région).
- en bois en ossature et en parement.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures – aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les brises-vues en matière plastique

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

À l'alignement, et en limite séparative jusqu'au droit de la façade de la construction, les clôtures sont constituées :

- par une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur verte ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres
- ou par un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2m.

Il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

En limite séparative au-delà de la façade de la construction, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Dispositions applicables en zones Ny :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

Dispositions applicables en zones NL :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les enceintes composées de murs en pierre naturelle devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 mètre. Les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

Les clôtures en panneaux de bois plein ou en brande sont interdites en limite de rue.

Article N 12 Stationnement

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

Article N 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par une haie végétale composée d'essences locales.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

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

ANNEXE

Recommandations pour l'intégration des bâtiments agricoles

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage), devront, dans la mesure du possible, ne pas excéder 2m, sauf contraintes techniques justifiées.
- Pour une bonne intégration des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, il est recommandé de procéder à:
 - des aménagements paysagers d'intégration du bâtiment ;
 - une implantation de la ligne de faîtage du bâtiment parallèle aux courbes de niveau topographique, sauf contraintes techniques justifiées ;

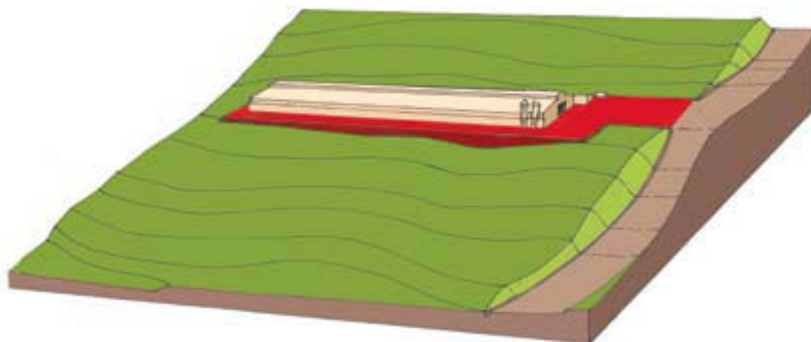


Illustration d'implantation (source : « Bien construire dans le Pays de Pouzauges » CAUE 85)

- une implantation du bâtiment en continuité visuelle avec les autres bâtiments agricoles existants, ou, en tout état de cause, à moins de 50 mètres des autres bâtiments agricoles existants, sauf contraintes techniques justifiées ou création d'un nouveau siège agricole.