

Charentilly



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Ville de Charentilly Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :

Reçu à la Préfecture
d'Indre-et-Loire le :

16 NOV. 2017

RÈGLEMENT D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2010
Modifié par délibération du CM du 7 11 2017 (Modification n° 1).
Modification N° 2 / 03 Mai 2023

Décembre 2010

Le 1^{er} décembre 2010

SOMMAIRE

PRESENTATION DU REGLEMENT	
1. Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	1
2. Structure du règlement littéral pour chaque zone	3
3. Eléments de définition	4
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Règlement applicable à la zone UA	12
Règlement applicable à la zone UB	23
Règlement applicable à la zone UX	35
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
Règlement applicable à la zone 1AU	45
Règlement applicable à la zone 1AUX	55
Règlement applicable à la zone AU	64
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	70
Règlement applicable à la zone A	71
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	82
Règlement applicable à la zone N	83

1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

Sur la base des articles L.123-1 et des articles R. 123-4 à R.123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 6 zones différentes :

3 zones urbaines : 2 zones mixtes UA, UB, et 1 zone spécifique UX

- 1 zone à urbaniser : 1AU

- 1 zone agricole : A

- 1 zone naturelle : N

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 3 zones urbaines (UA, UB et UX) relèvent de deux ensembles différents :

LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels à dominante pavillonnaire

La zone UB comprend un secteur.

Le secteur UBa : zone de transition entre l'espace rural et l'espace urbain.

DES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE :

UX : zone d'activités à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.

La zone UX se décompose en un secteur.

Le secteur UXa "zone d'activités de la Touche".

ZONES A URBANISER : ZONES AU

Ce sont les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire.

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

ZONE 1AU : ZONE A URBANISER ET DESTINEE A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur 1AUa : secteur à dominante d'habitat "le Clos Fourneau"

Le secteur 1AUb : secteur à dominante d'habitat "les Pièces de la Mare"

Le secteur 1AUc : secteur à dominante d'habitat "la Maison du Jardinier"

Le secteur 1AUd : secteur à dominante d'habitat "le bourg"

ZONE 1AU : ZONE A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE

Elle comprend le secteur suivant :

Le secteur 1AUx : secteur à dominante d'activités économiques artisanales "extension Sud de la Ribaulerie".

ZONE AU : ZONE D'URBANISATION FUTURE

Elle correspond à trois sites distincts :

Le secteur AU "le Clos Fourneau" à dominante habitat

Le secteur AU "Vignes des Chevalleraies" à dominante habitat

ZONE AGRICOLE : ZONE A

Zone dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

La zone A se décompose en 5 secteurs :

Le secteur Ah correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole.

Le secteur Ah¹ correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole au sein duquel quelques constructions sont autorisées.

Le secteur Ah² correspond à des activités isolées dans l'espace agricole.

Le secteur Ah³ correspond à l'enveloppe bâtie de certaines exploitations agricoles.

Le secteur Ah⁴ correspond à une aire des gens du voyage située au lieu-dit la Croix Mintière.

ZONE NATURELLE : ZONES N

Zone naturelle de protection (équipements...).

La zone N se décompose en 2 secteurs :

Le secteur Nh¹ correspond à des constructions isolées dans l'espace agricole au sein duquel quelques constructions sont autorisées.

Le secteur Nh³ correspond à l'enveloppe bâtie de certaines exploitations agricoles.

2. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif

2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

3 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

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

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics ...

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

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

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

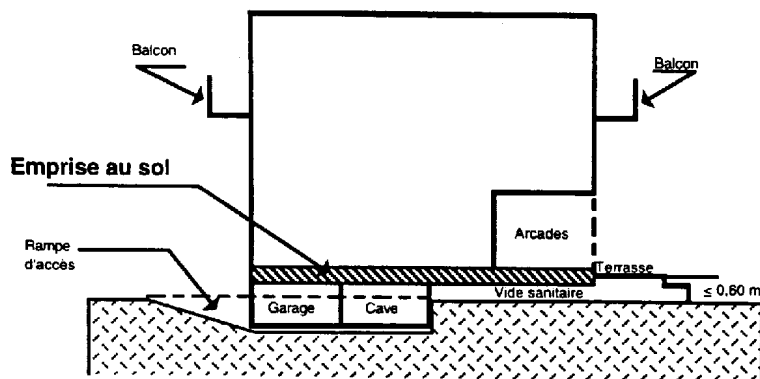
3. ELEMENTS DE DEFINITION

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Emprise au sol visée aux articles 9

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Cf. schéma ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette (SHON) ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'urbanisme).

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers ...

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

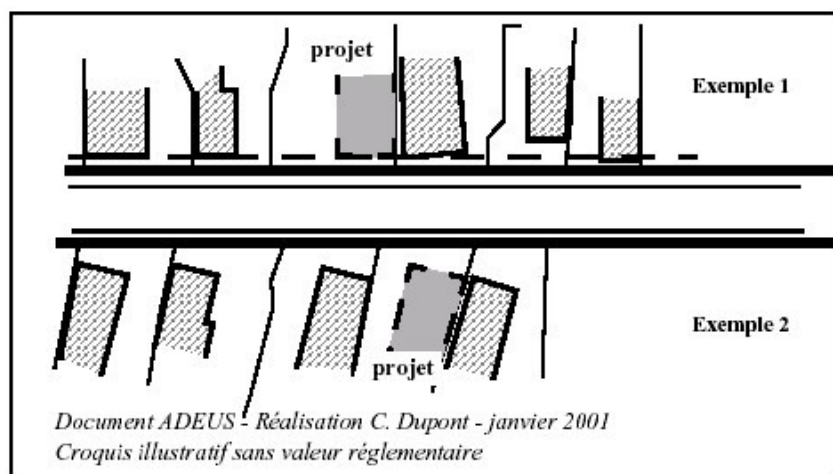
Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon".

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

MARGES DE REcul PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons ... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

SHOB ET SHON – Surfaces de plancher

La définition et le mode de calcul de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON) d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n°88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n°90/80 du 12 novembre 1990
- Circulaire Logement n°99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000.

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'urbanisme ("Règlement National d'Urbanisme"), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme.

Habitations légères de loisirs

Articles R.443-1 à R.443-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

- Les périmètres spéciaux visés à l'article R.123-13,

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, définies en annexe du plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

RISQUES

«Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article.1792 du Code civil, article L111-13 du Code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 – Les zones urbaines sont constituées par :

La zone UA : zone de centralité

La zone UB : zone à dominante d'habitat individuel

La zone UX : zone à vocation d'activités économiques

2 – Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU et AU

Les zones 1AU et AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement.

3 – Les zones agricoles sont constituées par la zone A

4 – Les zones naturelles et forestières sont constituées par la zone N

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

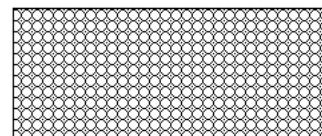
PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.430-1s et R.430-1s du Code de l'urbanisme.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

PRESRIPTIONS DU PLU

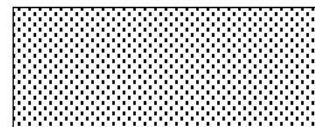
Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)
Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Plantations à réaliser

Les espaces de "plantations à réaliser" mentionnés aux plans sont inconstructibles. La réalisation de cheminements piétons et vélos est toutefois autorisée.

Ils sont repérés au plan par la trame ci-contre.



Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



Espaces verts protégés au titre du L123-1-7

Les espaces verts protégés figurent au document graphique du plan local d'urbanisme. Ils sont repérés par des demi-lunes blanches sur ombre grise.



Indications diverses

Continuité de voirie à créer



Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.

Indication de localisation de voirie



MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières classées à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme).

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone bâtie correspondant au centre-bourg ancien.

Elle se caractérise par :

- son bâti traditionnel,
- sa densité,
- la continuité et l'implantation des constructions (à l'alignement ou proche de ce dernier),
- la présence d'équipements publics (église, mairie, salle des fêtes...),
- la présence de deux commerces et de services (boulangerie, bar-restaurant...).

La place André Cousin est à la convergence de deux axes : en Nord/Sud, la rue des Mailleries, la rue du Clos Faroux et en Est/Ouest, la rue de la Fortinière et la rue de l'Arche.

La disponibilité de certains cœurs d'îlots permet d'envisager des actions de recomposition. Le projet de transfert de l'école permet de reprogrammer les équipements publics et de renforcer la trame urbaine par l'insertion de nouveaux logements.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Mouvements de terrains

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

Objectifs :

- Conserver et valoriser la trame bâtie ancienne.
- Favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant.
- Poursuivre la valorisation des espaces publics.

DISPOSITION GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- ☐ Les terrains de campings, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- ☐ Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- ☐ Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- ☐ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- ☐ Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- ☐ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UA-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise totale de 8 m.
- Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies :
 - dans le cadre de voiries mixtes,
 - et d'une manière générale en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple).
- Les accès automobiles doivent être aménagés avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé.
 Cette règle peut ne pas être appliquée :
 - en cas d'impossibilité technique
 - lorsque le parti d'aménagement le justifie.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

UA-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

UA-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

UA-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marqué par une clôture.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,

- dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillis sur l'emprise publique.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'implantation s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloignées de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m².

UA-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée plus un étage) et 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.

- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre
 - pour les constructions et installations d'intérêt général ou nécessaire au fonctionnement des services publics.

UA-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements ...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

2. Règles particulières**Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Les matériaux d'imitation sont interdits.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate de pays (70-75 au m²)
- les tuiles- canal

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large

Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites "en chien assis" sont interdites.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60 cm de côté.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénatures, toitures, ouvertures...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son insertion dans le site.

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Nouvelle rédaction issue de la Modification n°2

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de **2.00 m ètres**.
- Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de **2.00 mètres** privilégiant la grille
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de **2.00 mètres**
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

Annexes

Annexes attenantes à la construction principale

Les toitures monopentes sont autorisées, leur pente pouvant être inférieure à 40° mais d'un minimum de 21°.

Annexes non attenantes à la construction principale

Elles devront comporter une toiture à deux pans.

Les matériaux utilisés (couvertures, façade) doivent être en cohérence avec ceux utilisés pour l'habitation principale.

L'utilisation du bac acier est autorisés (la teinte ardoise doit être privilégiée).

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

UA-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :
 - 2 places
 - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- Pour les établissements commerciaux de plus de 100m², les hôtels, les restaurants, les bureaux publics ou privés, les activités tertiaires ou artisanales, un nombre suffisant de stationnements pour qu'aucun véhicule utilitaire ne manœuvre sur la voie publique.
- Si pour des raisons de configuration parcellaire et bâtie, l'aménagement de l'aire de stationnement est impossible, le constructeur devra réaliser ou participer (comme prévu à l'article L421-3 du vérifier article code de l'urbanisme) à la réalisation du nombre de places exigées sur un autre terrain dans un rayon de moins de 200 mètres.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

UA-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre visible depuis l'espace public est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement et les aires nécessaires au traitement des eaux pluviales (bassin, zone d'écoulement...) doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

UA-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'urbanisation résidentielle récente du bourg, hors centre-ancien, qui s'est développée de manière spontanée ou par le biais d'opérations d'aménagements (lotissements, opérations groupées).

Elle s'établit en auréole autour de centre ancien. Elle s'organise globalement à partir de la rue des Mailleries, de la rue de la Croix Saint Jean, de la rue du Moulin Moreau, de la rue de l'Arche, de la rue des Ouches et de la rue de la Fortinière.

La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...).

La trame urbaine se caractérise essentiellement par des densités et des hauteurs relativement basses, ainsi que par le retrait des constructions par rapport à la voirie et aux espaces publics.

Par ailleurs la trame bâtie de faible densité et l'absence de règle concernant la superficie minimale constructible des terrains laissent la possibilité d'une évolution du nombre de logement par division, en comblement des espaces libres existants.

Cette politique de renouvellement urbain concerne notamment les espaces suivants :

- la zone localisée entre le centre bourg et le futur pôle école/halle sportive
- le secteur des Chevalleraies,
- le secteur de la Fortinière.

La zone UB est concernée par le classement sonore de la RD938.

Objectifs :

- Garder la typologie et le caractère résidentiel de ces quartiers.
- Permettre l'accueil de constructions par comblement des espaces libres existants
- Renforcer les équipements et services aux habitants.

La zone UB comprend un secteur, le secteur UBa, espace de transition entre l'urbain et le rural, où la superficie minimale de terrains constructibles est fixée à 1000m².

Mouvements de terrains

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- ☐ Les terrains de campings, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- ☐ Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- ☐ Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- ☐ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- ☐ Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- ☐ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Dans l'espace répertorié au titre de l'article L123-1-7 (parc localisé à proximité du cimetière), seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements, aires de jeux, aire de stationnement...).

Rappels :

- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- Les constructions exposés au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

Dans le secteur UBa

Patrimoine végétal protégé au titre de l'article L 123-1 7 :

- Dans l'espace localisé à proximité du cimetière, seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements, aires de stationnement...).
- Dans l'espace localisé en centre bourg derrière la boulangerie,
 - ☐ Les constructions à usage d'habitation
 - ☐ Les équipements publics

sont autorisés à condition de protéger les éléments paysagers (10 arbres) indiqués sur le document graphique et de ne pas remettre en cause l'aspect général boisé du site.

UB-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

- Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise totale de 8 m.

- Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies :

- dans le cadre de voiries mixtes

- et d'une manière générale en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple).

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

- Dans tous les cas, la largeur de l'emprise du passage ou de la voie doit être au moins 3 mètres.

- Tout accès nouveau est interdit depuis le RD 938 et la RD 959.

- Les accès automobiles doivent être aménagés avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- en cas d'impossibilité technique
- lorsque le parti d'aménagement le justifie.

3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

UB-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- D'une manière générale, les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

- Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du secteur UBa.

- Dans le secteur UBa, la superficie minimale constructible est fixée à 1.000m²
- Dans le secteur UBa, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Dans le secteur UBa
La surface minimale ne s'applique pas :
 - s'il d'agit d'une opération de réhabilitation, reconstruction, restauration, extension ou changement d'affectation.
 - pour les constructions et installations nécessaires au service public.

UB-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions principales doivent être implantées

- soit avec un recul minimal de 6 mètres.
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marqué par une clôture.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
 - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillis sur l'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloignées de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m²

UB-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée plus un étage) et 10 mètres au faîtage.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

- La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre
 - pour les constructions et installations d'intérêt général ou nécessaire au fonctionnement des services publics.

UB-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

2. Règles particulières

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate de pays (70-75 au m²)
- la tuile d'aspect rigoureusement plat d'au moins 21-22 au m².

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large

Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites "en chien assis" sont interdites.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60cm de côté.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, un parti différent peut être autorisé.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénatures, toitures, ouvertures...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son insertion dans le site.

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Nouvelle rédaction issue de la Modification n°2

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de **2 m.**

Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques.

- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de **2.00 mètres** privilégiant la grille

- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 mètre

- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de **2 mètres.**

- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

Annexes

Annexes attenantes à la construction principale

Les toitures monopentes sont autorisées, leur pente pouvant être inférieure à 40° mais d'un minimum de 21°.

Annexes non attenantes à la construction principale

Elles devront comporter une toiture à deux pans.

Les matériaux utilisés (couvertures, façade) doivent être en cohérence avec ceux utilisés pour l'habitation principale.

L'utilisation du bac acier est autorisés (la teinte ardoise doit être privilégiée).

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m².

UB-ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :
 - 2 places
 - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 100m², les hôtels, les restaurants, les bureaux publics ou privés, les activités tertiaires ou artisanales, un nombre suffisant de stationnements pour qu'aucun véhicule utilitaire ne manœuvre sur la voie publique.
- Si pour des raisons de configuration parcellaire et bâtie, l'aménagement de l'aire de stationnement est impossible, le constructeur devra réaliser ou participer (comme prévu à l'article L421-3 du vérifier article code de l'urbanisme) à la réalisation du nombre de places exigées sur un autre terrain dans un rayon de moins de 200 mètres.

UB-ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans l'espace localisé à proximité du cimetière, l'ambiance végétale et aérée doit être préservée.

Dans l'espace localisé en centre bourg derrière la boulangerie, les éléments paysagers (10 arbres) indiqués sur le document graphique sont protégés en raison de leur qualité paysagère et environnementale.

Les arbres qui seraient amenés à disparaître doivent être replantés.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre visible depuis l'espace public est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement et les aires nécessaires au traitement des eaux pluviales (bassin, zone d'écoulement...) doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial de plus de 10 lots, 10 % de la superficie de l'opération doit être traitée en espaces vert.

Les travaux, non soumis à autorisation, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

UB-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 à l'exception du secteur UBa.
- Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle correspond à deux sites :

- La zone d'activités intercommunale de la Ribaulerie implantée le long de la RD938 au Nord du bourg et gérée par la Communauté de Communes de Gâtines et Choisille. Cette zone est en cours d'achèvement.
- La zone d'activités de la Touche située le long de la RD938 au Sud du bourg.

La zone UX est concernée par le classement sonore de la RD938.

La zone UX comprend un secteur :

Le secteur UXa qui correspond à la zone d'activités de la Touche localisée également le long de la RD938.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des activités existantes.
- Accueillir de nouvelles activités.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

UX-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites
- Sont également interdites dans le secteur UXa, les constructions et établissement à usage d'activités industrielles

UX-ARTICLE 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et établissements à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de services.
- Les installations classées, à l'exception des carrières, sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - que des précautions soient prises pour réduire les nuisances
- Les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre.
- Uniquement dans le secteur UXa, le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable.
- Les équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement des activités.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Rappel :

- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- Les constructions exposés au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

UX-ARTICLE 3 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

- Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Dans tous les cas, la largeur de l'emprise du passage ou de la voie doit être au moins 4 mètres.
- Tout accès nouveau est interdit depuis le RD 938 et la RD 959.

UX-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

UX-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.
- La taille de la parcelle doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel adapté au projet et à la nature du sol.
- La superficie des terrains doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation des véhicules, la réalisation d'un traitement paysager sur la parcelle et prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

UX-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Dans la zone UX à l'exception du secteur UXa
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 25 mètres de l'axe de la voie le long de la RD938,
 - 7 mètres de l'axe des autres voies
- Dans le secteur UXa
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
 - 30 mètres de l'axe de la voie le long de la RD938,
 - 5 mètres de l'axe des autres voies
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UX-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

- L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum de la superficie du terrain.

UX-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Dans la zone UX à l'exception du secteur UXa
La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.
- Dans le secteur UXa
La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres (R+1) et 10 mètres au faîtage.

Exceptions :

Une hauteur supérieure peut être autorisée :

- pour des raisons techniques ou architecturales justifiées,
- pour les cheminées, antennes, installations techniques nécessaire au fonctionnement des installations autorisées dans la zone.

UX-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- En bordure de la RD936 afin de traiter front bâti, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.

2. Bâtiments

Façades

- Toutes les façades doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

- Dans le cas de toitures apparentes les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.
- Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

3. Clôtures

- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une structure grillagée éventuellement doublée d'une haie vive.
- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure (maximum 2,50 mètres) peut être autorisée sous réserve de justifications (sécurité, ...).

UX-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.
- Pour les constructions nouvelles, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

UX-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.

Les aires de stationnement et les aires nécessaires au traitement des eaux pluviales (bassin, zone d'écoulement...) doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

UX-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés en continuité urbaine du bourg ils sont destinés à accueillir un développement urbain mixte à dominante d'habitat.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

La zone 1AU se décompose en 3 secteurs :

- Le secteur 1AUa "le Clos Fourneau"

Ce secteur est le site principal de développement. Il est situé entre les équipements sportifs et le centre-bourg. Il s'inscrit dans une topographie en pente douce Ouest-Est jusqu'au fond de vallée.

Soumis à des orientations d'aménagement, son développement doit s'organiser autour d'un espace public Est-Ouest majeur, véritable élément structurant du nouveau quartier.

- Le secteur 1AUb "La Pièce de la Mare"

Cette zone est située sur le plateau, en continuité du lotissement "Pièce de la Mare". Son accès se fera par la rue des Mailleries. Un espace commun central doit relier les quatre maisons existantes aux futures habitations. Au Sud du site, une liaison douce arborée à l'image des grandes propriétés du secteur sera créée.

- Le secteur 1AUc "La Maison du jardinier"

Cette zone est située sur les rebords du plateau, au Nord de la rue de l'Arche. Ses accès se feront par la rue de l'Arche. Un espace commun central élargi doit être créé et les perspectives visuelles et physiques sur la vallée doivent être préservées.

Objectifs de la zone 1AU:

- Accueillir de nouveaux habitants.
- Proposer une diversité de logements
- Intégrer les nouvelles opérations dans leur environnement.

Trois secteurs ("le Clos Fourneau", "La Maison du Jardinier", "La Pièce de la Mare") font l'objet d'orientations d'aménagement. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement doit être compatible avec ces orientations d'aménagement.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- ☐ Les terrains de campings, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- ☐ Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- ☐ Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- ☐ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- ☐ Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- ☐ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, notamment la station d'épuration et le réseau d'eau potable, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur.
- D'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement ou le zonage.
- D'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble par secteur.

Nouvelle rédaction issue de la Modification n°2

- Pour les dispositions d'énergie renouvelable, de faire l'objet d'une bonne intégration dans l'environnement

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AU-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Le schéma de desserte des opérations doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

- Les voiries doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.
- Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise totale de 8 m.
- Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies :
 - dans le cadre de voiries mixtes
 - et d'une manière générale en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple).

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Dans tous les cas, la largeur de l'emprise du passage ou de la voie doit être au moins 3 mètres.
- Les accès automobiles doivent être aménagés avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé.
Cette règle peut ne pas être appliquée :
 - en cas d'impossibilité technique
 - lorsque le parti d'aménagement le justifie.

3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

Des pistes cyclables et des cheminements piétonniers doivent être réalisés conformément aux orientations d'aménagement.

1AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

1AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

1AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m²

1AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ☐ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus un étage avec comble ou retrait.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre,
 - pour les constructions et installations d'intérêt général ou nécessaire au fonctionnement des services publics.

1AU-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

2. Règles particulières**Façades**

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures**Toitures terrasses et autres formes contemporaines**

- ☐ Les toitures terrasses (totale ou partielle) et d'autres formes contemporaines sont admises. Le mode de couverture sera fonction du parti architectural envisagé (zinc, ...).

Toitures à pente

La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate de pays (70-75 au m²)
- la tuile d'aspect rigoureusement plat d'au moins 21-22 au m².

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large

Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites "en chien assis" sont interdites.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60cm de côté.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, un parti différent peut être autorisé.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Nouvelle rédaction issue de la Modification n°2

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de **2.00 mètres**
Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques.
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de **2.00 mètres** privilégiant la grille
- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de **2.00 mètres**.
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de **2.00 mètres**
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

Annexes

Annexes attenantes à la construction principale

Les toitures monopentes sont autorisées, leur pente pouvant être inférieure à 40° mais d'un minimum de 21°.

Annexes non attenantes à la construction principale

Elles devront comporter une toiture à deux pans.

Les matériaux utilisés (couvertures, façade) doivent être en cohérence avec ceux utilisés pour l'habitation principale.

L'utilisation du bac acier est autorisés (la teinte ardoise doit être privilégiée).

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :
 - 2 places
 - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

1AU-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le schéma d'aménagement des espaces publics et des espaces verts doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Les fonds de terrain contigus à un espace naturel ou agricole doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences régionales.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

1AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Dans la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUa,
Le COS est fixé à 0,6.

- Dans le secteur 1AUa
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE 1AUX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUX s'inscrit en extension Sud de la zone d'activités intercommunale de la Ribaulerie. Elle est destinée à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Ces espaces s'inscrivent en continuité de l'urbanisation et sont destinés à accueillir quelques activités économiques à caractère artisanal

Soumis à des orientations d'aménagement, son développement doit s'insérer de manière qualitative au bord de la vallée de la Choisille par la prise en compte des perspectives et des continuités douces depuis plateau vers la vallée et le bourg.

Objectif :

- Préserver des terrains pour des extensions à dominante d'activités artisanales.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement doit être compatible avec ces orientations d'aménagement.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- ☐ Les terrains de campings, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- ☐ Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- ☐ Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- ☐ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- ☐ Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- ☐ Les constructions nouvelles à usage d'habitat.
- ☐ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- ☐ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

1AUX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

De plus :

- Les installations classées, à l'exception des carrières, sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AUX-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

- Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.
- Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

1AUX-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La superficie des terrains doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation des véhicules, la réalisation d'un traitement paysager sur la parcelle et prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

La taille de la parcelle doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel adapté au projet et à la nature du sol.

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

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de : 7 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AUX-ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AUX-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum du de la superficie du terrain.

1AUX-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Exceptions :

Une hauteur supérieure peut être autorisée :

- pour des raisons techniques ou architecturales justifiées
- pour les cheminées, antennes, installations techniques nécessaire au fonctionnement des installations autorisées dans la zone.

1AUX-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.
 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

2. Bâtiments

Façades

- Toutes les façades doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

- Dans le cas de toitures apparentes les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

3. Clôtures

- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une structure grillagée éventuellement doublée d'une haie vive.
- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Une hauteur supérieure (maximum 2,50 mètres) peut être autorisée sous réserve de justifications (sécurité, ...).

1AUX-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.
- Pour les constructions nouvelles, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

1AUX-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.

Les aires de stationnement et les aires nécessaires au traitement des eaux pluviales (bassin, zone d'écoulement...) doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

1AUX-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)

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

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des espaces d'urbanisation future. Leur urbanisation pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle se compose de deux secteurs à dominante d'habitat

- AU "le Clos Fourneau" constitue la deuxième phase de développement du secteur. 1AUa "le Clos Fourneau" Localisé à proximité immédiate du centre-bourg, il offre un potentiel de renforcement de l'offre en logements.

- AU "Vignes des Chevalleraies", ayant pour vocation d'accueillir des logements, est situé sur un vallon au Nord du bourg. Son accès se fera par la rue de la Fortinière.

Objectif :

- Préserver des terrains pour des extensions à dominante résidentielle à moyen et long termes.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

AU-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.

AU-ARTICLE 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

L'ouverture de tout ou partie de la zone AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

AU-ARTICLE 3 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire.

Il doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

- Les constructions doivent être implantées avec un recul entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Exception :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

AU-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.

- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

AU-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

AU-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

AU-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

AU-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)

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

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A est une zone de protection des richesses naturelles du sol. Elle couvre une grande partie du territoire communal et fait l'objet d'une mise en valeur agricole (espaces cultivés, boisements...).

La zone A est concernée par le classement sonore de la RD938 et de la RD959.

Objectifs :

Les dispositions réglementaires ont pour objets :

- de permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions qui lui sont liées.
- de permettre l'évolution des bâtiments existants et insérer ponctuellement quelques nouvelles constructions au plus proche de l'enveloppe bâtie existante.

La zone A comporte cinq secteurs spécifiques :

Le secteur Ah : il correspond :

- à des constructions isolées dont il faut prévoir l'évolution éventuelle sans toutefois créer de nouveaux espaces constructibles afin de protéger le territoire agricole.

Le secteur Ah¹ : il correspond à des espaces bâtis en zone agricole. Il est destiné à permettre l'extension et le changement de destination du bâti existant, la création d'annexes, ainsi que la construction de quelques nouveaux logements au sein de hameaux existants (La Grande Touche, les Mauriceries).

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

Le secteur Ah² : il correspond à des constructions isolées à caractère d'activités.

Le secteur Ah³

Il correspond à l'enveloppe bâtie de certaines exploitations agricoles.

Les constructions autorisées doivent à la fois permettre

- à l'activité agricole existante de se développer (habitation et bâtiments d'activités)
- d'implanter des activités complémentaires à l'activité agricole (gîte rural...).

Le secteur Ah⁴

Il correspond à une aire des gens du voyage située au lieu dit la Croix Mintière.

Seuls sont autorisés :

- Les équipements liés au fonctionnement de l'aire de passage des gens du voyage

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

A-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone A, sont admises à condition :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres et à la qualité des sites,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ☐ Les constructions et installations à usage agricole liées et nécessaires aux activités agricoles et leurs annexes.
- ☐ Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- ☐ l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de cette modification N°1 du P.L.U. de Charentilly, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.
- ☐ La construction d'annexes (hors piscine et abris de jardin) des habitations existantes sous réserves :
 - Qu'elles soient implantées dans la même zone que l'habitation,
 - Qu'elles soient dans une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - Que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.]
 - Que leur hauteur maximum soit limitée à 4 mètres à l'égout de toiture ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.
- ☐ Il n'est pas fixé de limite de surface de bassin pour les piscines qui seront implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- ☐ Les abris de jardin d'une surface maximale de 15 m² implantés à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- ☐ les changements de destination, vers la destination d'habitation ou d'hébergement (gîte rural, chambre d'hôte), des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU, sous condition de ne pas compromettre le fonctionnement de l'activité agricole et la qualité de l'environnement, d'une bonne insertion dans l'environnement et d'un projet architectural de qualité, qui soit compatible avec les équipements publics existants ou projetés.

- ☐ Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- ☐ Le changement de destination de constructions existantes identifiées au règlement graphiques du PLU, et les constructions nouvelles strictement nécessaires à la commercialisation des produits agricoles.
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à l'activité agricole (plans d'eau...),

Dispositions complémentaires applicables au secteur AH :

- ☐ Les aires de stationnement
- ☐ Dans les zones de mouvements de terrains dus à l'instabilité du sol (voir carte présentée dans le diagnostic), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de tout construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux.
- ☐ La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, de bâtiments existants

Compléments Modification n°2

- La restauration et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, dont les principaux murs sont en pierre, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, et l'hébergement de loisirs. Il ne pourra se faire que si :
- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R + combles ou R+1 sans élévation
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment doit être desservi par les réseaux primaires

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah¹ :

- ☐ La construction nouvelle à usage d'habitation,
- ☐ La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, de bâtiments existants

Compléments Modification n°2

- La restauration et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, dont les principaux murs sont en pierre, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, et l'hébergement de loisirs. Il ne pourra se faire que si :
- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R + combles ou R+1 sans élévation
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment doit être desservi par les réseaux primaires

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah² :

- ☐ Les constructions à usages d'activités, sous réserve d'être liée à une activité existantes ou en lien avec la route (espace de restauration rapide...),
- ☐ Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'établissement, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah³ :

- ☐ Les constructions neuves, le changement de destination et la réhabilitation d'un bâtiment existant liées à l'accueil touristique (gîte rural, chambre d'hôte)
- ☐ Le camping à la ferme et les constructions neuves nécessaires (sanitaires...) au fonctionnement du camping

Compléments Modification n°2

- La restauration et le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial, dont les principaux murs sont en pierre, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, et l'hébergement de loisirs. Il ne pourra se faire que si :
- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m². Si cette dernière est inférieure à 80m², le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R + combles ou R+1 sans élévation
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment doit être desservi par les réseaux primaires

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ah⁴ :

- ☐ Au lieu-dit « la Croix de la Mintière », les équipements (sanitaires...) liés au fonctionnement de l'aire de passage des gens du voyage.

Rappels :

- ☐ Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- ☐ Les constructions exposées au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes)

A-ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Voirie**

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Dans les secteurs Ah¹ et Ah² : Tout accès nouveau est interdit depuis le RD938 et la RD959.

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

- Dans le secteur Ah¹, la superficie minimale constructible est fixée à 1.500m²
- Dans le secteur Ah¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Dans le secteur Ah¹
La surface minimale ne s'applique pas :
 - s'il s'agit d'une opération de réhabilitation, de reconstruction, de restauration, d'extension de construction existantes, de changement de destination ou de construction d'annexes (abris de jardins...).
 - pour les constructions et installations nécessaires au service public.

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

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- Le long de la RD938 et de la RD959 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- Dans le reste de la zone et sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée au moins à 5 m de l'alignement des voies.
Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment,
 - lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
 - lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur des parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
 - lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
 - pour les ouvrages techniques des services publics.
- Dans le secteur Ah¹, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Dans le secteur Ah⁴, les constructions peuvent être implantées entre 0 et 10 m par rapport aux voies et emprise publiques

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

- La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur Ah¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

- Dans le secteur Ah¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

A-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des extensions et des annexes dont les règles sont mentionnées à l'article 2.

A-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- La hauteur maximale est de 15 m au faîtage pour les bâtiments à usage agricole.
- La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante :
 - RdC+1 étage (dont un éventuel comble habitable), soit 2 niveaux habitables pour les bâtiments à usage d'habitation.
 - 10 mètres au faîtage

Exceptions :

- Une hauteur différente peut être admise pour l'extension de bâtiments existants.
- Une hauteur différente peut être admise pour des raisons techniques dûment justifiées.
- Dans le secteur Ah², la hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises ne peut excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout des toitures.

A-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

Les sous-sols éventuels et les vides sanitaires ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts. Les enduits à relief accusé sont interdits.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des lucarnes traditionnelles locales. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Nouvelle rédaction issues de la modification n°2

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Elles doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive
- une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de **2,00 mètres**, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m².

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage ou les aires de présentation des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

3. Bâtiments à usage d'activités agricoles

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

4. Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

A-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

A-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol à l'exception du secteur Ah¹

- Dans le secteur Ah¹ le COS est fixé à 0,2.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels (la vallée de la Petite Choisille et ses abords, une partie des bois de la propriété de Poillé définis en deux Z.N.I.E.F.F) et du patrimoine (château des Ligneriers, de Poillé, la Guoguerie, maisons troglodytiques, moulin, ancienne voie romaine...).

Une partie de la zone N (au Nord-Ouest de la commune) est soumise aux risques de mouvements de terrain, principalement du fait de la présence de cavités souterraines.

La zone N est également concernée par le classement sonore de la RD938 et de la RD959.

La zone N comporte deux secteurs spécifiques :

Le secteur Nh¹ : il correspond à des espaces bâtis en zone naturelle. Il est destiné à permettre l'extension et le changement de destination du bâti existant, la création d'annexes, ainsi que la construction de quelques nouveaux logements au sein de hameaux existants (les Vignes de la Carrière...).

La superficie minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

Le secteur Nh³

Il correspond à l'enveloppe bâtie de certaines exploitations agricoles.

Les constructions autorisées doivent à la fois permettre

- à l'activité agricole existante de se développer (habitation et bâtiments d'activités)
- d'implanter des activités complémentaires à l'activité agricole (gîte rural...).

OBJECTIFS :

- Préserver le caractère naturel de ces espaces et le mettre en valeur.
- Permettre l'évolution des bâtiments existants et insérer ponctuellement quelques nouvelles constructions au plus proche de l'enveloppe bâtie existante.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement à l'exception des règles du PPR.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites et en particulier, l'entretien et les réparations de constructions sans existence juridique.

N-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone N sont admises, à condition :

- ☐ De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- ☐ De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Les occupations et utilisations du sols suivantes :

- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires à l'activité agricole (plans d'eau...),
- ☐ Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- ☐ La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des constructions existantes,
- ☐ l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - ☐ l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de cette modification N°1 du P.L.U. de Charentilly, dans une limite de 100 m² d'emprise au sol.
- ☐ La construction d'annexes (hors piscine et abris de jardin) des habitations existantes sous réserves :
 - ☐ Qu'elles soient implantées dans la même zone que l'habitation,
 - ☐ Qu'elles soient dans une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - ☐ Que leur emprise au sol totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.]
 - ☐ Que leur hauteur maximum soit limitée à 4 mètres à l'égout de toiture ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.
- ☐ Il n'est pas fixé de limite de surface de bassin pour les piscines qui seront implantées à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- ☐ Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 15 m² implantés à l'intérieur d'une zone de 20 mètres mesurées à partir des murs extérieurs de l'habitation principale et implantés dans la même zone que cette dernière.
- ☐ les changements de destination, vers la destination d'habitation ou d'hébergement (gîte rural, chambre d'hôte), des bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU, sous condition de ne pas compromettre le fonctionnement de l'activité agricole et la qualité de l'environnement, d'une bonne insertion dans l'environnement et d'un projet architectural de qualité, qui soit compatible avec les équipements publics existants ou projetés.
- ☐ Les aires de stationnement,
- ☐ Dans les zones de mouvements de terrains dus à l'instabilité du sol (voir carte présentée dans le diagnostic), le maître d'ouvrage étudiera les conditions

d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh¹ :

- ☐ Les constructions nouvelles à usage d'habitation

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nh³ :

- ☐ Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- ☐ Les constructions nouvelles strictement nécessaires à la commercialisation des produits agricoles,
- ☐ Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, sous condition qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- ☐ Le camping à la ferme et les constructions neuves nécessaires (sanitaires...) au fonctionnement du camping

Rappels :

- ☐ Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- ☐ Les constructions exposées au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes)

N-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Dans les secteurs Nh¹: Tout accès nouveau est interdit depuis le RD938 et la RD959.

N-ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. AssainissementEaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.

Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'emplacement de l'immeuble.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

N-ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

- Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du secteur Nh¹ :

- Dans le secteur Nh¹, la superficie minimale constructible est fixée à 1.500m²

- Dans le secteur Nh¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

- Dans le secteur Nh¹

La surface minimale ne s'applique pas :

- s'il d'agit d'une opération de réhabilitation, de reconstruction, de restauration, d'extension de construction existantes, de changement de destination ou de construction d'annexes (abris de jardins...).
- pour les constructions et installations nécessaires au service public.

N-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

- Le long de la RD938 et de la RD959 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Dans le reste de la zone et sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée au moins à 5 mètres de l'alignement des voies.

Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur des parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- pour les ouvrages techniques des services publics.

- Dans le secteur Nh¹, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérales.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur Nh¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le secteur Nh¹, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

N-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des extensions et des annexes dont les règles sont mentionnées à l'article 2.

N-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- La hauteur maximale des constructions est définie de la manière suivante :
 - RdC+1 étage (dont un éventuel comble habitable), soit 2 niveaux habitables pour les bâtiments à usage d'habitation.
 - 10 mètres au faîtage
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.
- Dans le secteur Nh³, la hauteur maximale est de 15 m à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage agricole.

N-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Règle générale**

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

2. Règles particulières**Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes****Façades**

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate de pays (70-75 au m²)
- la tuile d'aspect rigoureusement plat d'au moins 21-22 au m².

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large

Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites "en chien assis" sont interdites.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60cm de côté.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, un parti différent peut être autorisé.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Des adaptations

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénatures, toitures, ouvertures...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son insertion dans le site.

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres, Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques,
- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 2 mètres privilégiant la grille
- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.
- Les adaptations contemporaines sont permises.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture ou du mur est de 2 mètres.
- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Annexes

Annexes attenantes à la construction principale

Les toitures monopentes sont autorisées, leur pente pouvant être inférieure à 40° mais d'un minimum de 21°.

Annexes non attenantes à la construction principale

Elles devront comporter une toiture à deux pans.

Les matériaux utilisés (couvertures, façade) doivent être en cohérence avec ceux utilisés pour l'habitation principale.

L'utilisation du bac acier est autorisés (la teinte ardoise doit être privilégiée).

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Abris de jardins :

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts

N-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

N-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les fonds de terrains constructibles contigus à un espace naturel ou agricole doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences régionales.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

N-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol à l'exception du secteur Nh¹.
- Dans le secteur Nh¹ le COS est fixé à 0,2.