

COMMUNE DE CUSSAY

Département de l'Indre et Loire

Révision du POS PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – RÈGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 5 juin 2018

Le Maire

8/00141/2015//FL

Sommaire

Titre I - Dispositions générales.....	3
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Règlement de la zone Ua.....	9
Règlement de la zone Ub.....	15
Règlement de la zone Uh.....	21
Règlement de la zone Uc.....	27
Règlement de la zone Ue.....	31
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	35
Règlement de la zone 1 AU	36
Règlement de la zone 2AU	43
Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole	45
Règlement de la zone A.....	47
Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle	55
Règlement de la zone N.....	57
Titre VI - Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.151-19	65

LIENS UTILES

LEXIQUE

Titre I - Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de CUSSAY.

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

2.1 - Conformément à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles de tout document d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au P.L.U.

2.4 - Le présent règlement ne peut déroger ou permettre de déroger aux dispositions des autres règlements établis aux niveaux national, départemental ou communal, dans les domaines sanitaires, adduction d'eau, assainissement, électricité, voirie, etc.

2.5 – Accès et desserte : conformément à l'article R 111-5 et R 111-6, « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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

Article 3 - Division du territoire en zones

- 1) Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en **4 types de zones** : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines, zone U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II.

Les zones à urbaniser, zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU, destinée à l'urbanisation à court terme en continuité du bourg ;
- la zone 2AU, destinée à l'urbanisation à long terme en continuité du bourg ;

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

La zone agricole, zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.

La zone naturelle et forestière, zone N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) Les espaces boisés classés : le plan comporte également des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

4) Les bâtiments susceptibles de changer de destination : les bâtiments des zones A et N pour lesquels un changement de destination est envisageable, en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage.

5) Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421.23-h et i du code de l'urbanisme. Le titre VI précise les prescriptions spéciales applicables à ces éléments.

Article 4 - Orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations spécifiques sont imposées sur trois secteurs.

Article 5 - Adaptations mineures

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

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.

Article 6 - Parcelles boisées – Défrichement - Coupes et abattages

En matière de défrichement, la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée, et non en tant que propriété) de plus de 1 hectare d'un seul

tenant (article L. 341-1 et suivants du code forestier).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R412-23 alinéa g) : « *dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1* ».

Article 7 - Archéologie

Conformément aux dispositions de l'article L 522-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens

La déclaration de toute découverte archéologique fortuite doit être déposée soit auprès du maire qui avertit le préfet - lequel saisira la DRAC -, soit auprès du Service régional de l'archéologie (6 rue de la Manufacture – 45043 ORLEANS – Tél. 02 38 78 85 00).

Article 8 - Démolition

La demande de permis de démolir peut être faite isolément ou en même temps que la demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29. Le permis de démolir a pour seule vocation de protéger le patrimoine. **Il est obligatoire** dans le sous-secteur Ua et dans les secteurs protégés : périmètres de protection des monuments historiques, éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (signalés sur le plan de zonage).

Article 9 - Parcelle enclavée

Les parcelles enclavées peuvent faire l'objet d'une demande de droit de passage sur les parcelles voisines au titre de l'article 682 du code civil.

Article 682 : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Article 10 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

Article 11 - Aspect extérieur, architecture, clôtures

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant :

- la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants,
- la mise en œuvre de technologies liées à des économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article 12 - 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.

Article 13 - Constructions détruites par sinistre

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

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement de la zone Ua

La zone urbaine Ua correspond aux parties centrales et anciennes du bourg, constituées d'un tissu urbain dense et généralement continu.

Elle est affectée, en priorité, à l'habitat mais accueille également des activités commerciales ou de services formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux.

Toute démolition dans la zone Ua est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ua comme à chacune des zones.

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

Article Ua1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
3. Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
6. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle, artisanale ou agricole.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article Ua2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations liées à de petites activités (services, petits commerces, bureaux), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone ;
 - Qu'elles ne présentent pas de risque et de nuisances pour le voisinage ou le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – Les accès

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

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

Article Ua4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 – Eaux résiduelles d'activités

4.3.1 - Le raccordement des eaux usées industrielles ou assimilées au réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

4.3.2 - Pour les établissements postérieurs à l'approbation du PLU, une convention de raccordement sera établie sous contrôle du gestionnaire du réseau préalablement au raccordement.

4.4 - Eaux pluviales

4.4.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et doit permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.4.2 – Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

4.5 - Piscines

4.5.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.5.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

4.6 – Réseaux divers

4.6.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.6.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article Ua5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie.

6.2 – Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des extensions de bâtiments existants non implantés en bordure de voie ;
- Pour une construction nouvelle sur une parcelle où existe déjà une construction implantée en bordure de voie ;
- Lorsqu'il existe à l'alignement un mur comprenant une partie en pierres (ou autre matériau d'aspect similaire) d'une hauteur minimum de 1,50 m et participant à la qualité architecturale de l'ensemble bâti.

6.3 – Un recul plus important peut être admis en cas de gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

Article Ua7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 – Les abris de jardin de surface au plus égale à 12 m² seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre. Les autres annexes respecteront l'alinéa 7.1.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 – Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

Article Ua8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua10 - Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : 6,00 mètres maximum à l'égout du toit, soit R + 1 + Combles ;

10.1.2 – annexes isolées (garages, piscines, ...) : 4,00 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,50 mètres au faîtage.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Article Ua11 - Aspect extérieur**11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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.* »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées aux paragraphes 11.2 et 11.3.

11.2 – Règles particulières**11.2.1 – Toitures**

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans, de pente de 40 degrés minimum. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas, les structures ouvertes et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse végétalisable).

- Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis encastrés ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

- Matériaux de toiture :

Sont seuls autorisés sur les constructions principales et les annexes :

- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
- la tuile plate de pays (70 – 75 par m²).

Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants, sont autorisés.

11.2.2 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies vitrées coulissantes contemporaines, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.

- Pour les constructions à usage de commerce 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.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
 - Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
 - Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
 - Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes.
 - Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) doivent s'harmoniser avec les enduits des façades.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

11.2.3 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m sur la voie publique et 2,00 m sur les limites séparatives.
- Les clôtures sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
 - soit de panneaux béton pleins limités à 0,40 m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage.

Article Ua12 - Stationnement

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

Article Ua13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Règlement de la zone Ub

La zone urbaine Ub correspond aux extensions du bourg ancien.

Elle est affectée, en priorité, à l'habitat mais accueille également des activités commerciales ou de services formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est très majoritairement équipée de tous les réseaux.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ub comme à chacune des zones.

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

Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
3. Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
6. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle, artisanale ou agricole.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article Ub2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations liées à de petites activités (services, petits commerces, bureaux), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone
 - Qu'elles ne présentent pas de risque et de nuisances pour le voisinage ou le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – Les accès

3.2.1 – Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et être aménagés de façon à apporter la

moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

Article Ub4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 – Eaux résiduaires d'activités

4.3.1 - Le raccordement des eaux usées industrielles ou assimilées au réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

4.3.2 - Pour les établissements postérieurs à l'approbation du PLU, une convention de raccordement sera passée sous contrôle du gestionnaire du réseau préalablement au raccordement.

4.4 - Eaux pluviales

4.4.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.4.2 – Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

4.5 - Piscines

4.5.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.5.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

4.6 – Réseaux divers

4.6.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.6.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article Ub5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – La construction principale sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 6 mètres minimum.

6.2 – Un recul de 6 mètres minimum est exigé pour toute construction pour des raisons de sécurité sur le tronçon de la RD 31 indiqué au plan de zonage.

Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 – Les abris de jardin de surface au plus égale à 12 m² seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 – Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub10 - Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : 6,00 mètres maximum à l'égout du toit, soit R + 1 + Combles ;

10.1.2 – annexes isolées (garages, piscines, ...) : 4,00 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,50 mètres au faîtage.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Article Ub11 - Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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.* »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées aux paragraphes 11.2 et 11.3.

11.2 – Règles particulières

11.2.1 – Toitures

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans, de pente de 40 degrés minimum. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Les constructions à usage d'activité, les vérandas, les structures ouvertes et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse végétalisable).

- Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis encastrés ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

- Matériaux de toiture :

Sont seules autorisés sur les constructions principales :

- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
- la tuile plate de pays (70 – 75 par m²) ou autre matériau de même aspect.

Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants, sont autorisés.

11.2.2 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- Les bardages bois sont autorisés.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.

- Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies vitrées coulissantes contemporaines, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour les constructions à usage de commerce 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.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
 - Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
 - Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
 - Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes.
 - Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) doivent s'harmoniser avec les enduits des façades.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

11.2.3 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les clôtures sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
 - soit de panneaux béton pleins limités à 0,40 m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage.

Article Ub12 - Stationnement

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, et de deux places pour tout nouveau logement.

Article Ub13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Règlement de la zone Uh

La zone urbaine Uh correspond aux parties urbanisées des deux villages les plus importants (la Bosnière, la Maraudière) ; elles comprennent des parties anciennes et leurs extensions.

C'est une zone agglomérée affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut accueillir également des activités de services compatibles avec cet habitat.

Elle est équipée de tous les réseaux.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Uh comme à chacune des zones.

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

Article Uh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
3. Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les lotissements à usage exclusif d'activités.
6. Les bâtiments, les extensions de bâtiments et les installations liés à une activité industrielle, artisanale ou agricole.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article Uh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations liées à de petites activités de services, sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants de la zone,
 - Qu'elles ne présentent pas de risque et de nuisances pour le voisinage ou le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uh3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – Les accès

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

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présentera la meilleure sécurité pour la circulation sera privilégié.

Article Uh4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.3.2 – Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

4.5 - Piscines

4.5.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.5.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

4.6 – Réseaux divers

4.6.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.6.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article Uh5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La construction principale sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 6 mètres minimum.

Article Uh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 – Les abris de jardin de surface au plus égale à 12 m² seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

7.4 – Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et bâtiments des services publics ou d'intérêt général, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

Article Uh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uh9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uh10 - Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation : 6,00 mètres maximum à l'égout du toit, soit R + 1 + Combles ;

10.1.2 – annexes isolées (abris de jardin, garages, piscines, ...) : 4,00 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,50 mètres au faîtage.

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Article Uh11 - Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

11.2 – Règles particulières

11.2.1 – Toitures

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans, de pente de 40 degrés minimum. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- Les constructions à usage d'activité, les vérandas, les structures ouvertes et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.
- Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse végétalisable).
- Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges et les châssis encastrés ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Matériaux de toiture :
Sont seules autorisés sur les constructions principales :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
 - la tuile plate de pays (70 – 75 par m²) ou autre matériau de même aspect.

Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants, sont autorisés.

11.2.2 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- Les bardages bois sont autorisés.

- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence des façades et pignons de la construction.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges ; les baies vitrées coulissantes contemporaines, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour les constructions à usage 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.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leurs style et matériaux d'origine, en particulier :
 - Les façades seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.
 - Les ouvrages et façades en pierre seront dans la mesure du possible conservés et restaurés.
 - Les percements auront la forme d'un rectangle plus haut que large et s'inspireront des dimensions existantes.
 - Les teintes des huisseries (fenêtres, portes et volets) doivent s'harmoniser avec les enduits des façades.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

11.2.3 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les clôtures sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
 - soit de panneaux béton pleins limités à 0,40 m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage.

Article Uh12 - Stationnement

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, et de deux places pour tout nouveau logement.

Article Uh13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Règlement de la zone Uc

La zone Uc est une zone urbaine destinée à l'implantation d'activités artisanales ou commerciales.

Cette zone est équipée des réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité, mais n'est pas desservie actuellement par le réseau de collecte des eaux usées.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Uc comme à chacune des zones.

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

Article Uc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
2. Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
3. Les habitations légères de loisir, résidences mobiles de loisir et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
6. Les bâtiments et installations liés à une activité agricole.
7. Les constructions à usage exclusif d'habitation.
8. Les parcs photovoltaïques.

Article Uc2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable au fonctionnement de l'activité, sous réserve que cette habitation soit intégrée au bâtiment à vocation d'activité.
2. Les aires de stockage et de dépôt non masquées à condition d'être situées à 40 mètres au moins de l'axe de la RD 31.
3. Les bâtiments et installations d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – Les accès

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

Article Uc4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Le Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en accord avec le gestionnaire concerné.

4.1.2 – Chaque fois que nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 – Eaux résiduaires d'activités

4.3.1 - Le raccordement des eaux usées résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau et l'unité de traitement existants.

4.3.2 - Pour les établissements postérieurs à l'approbation du PLU, une convention de raccordement sera passée sous contrôle du gestionnaire du réseau préalablement au raccordement.

4.4 - Eaux pluviales

4.4.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.4.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (canalisation ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.5 – Réseaux divers

4.5.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.5.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article Uc5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article Uc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 – De plus un recul de 20 mètres minimum est exigé par rapport à la RD 31 conformément à l'orientation d'aménagement correspondante.

Article Uc7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 5 mètres.

7.2 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 5 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Article Uc8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uc9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uc10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article Uc11 - Aspect extérieur**11.1 - Règle générale**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

La conception initiale des bâtiments devra intégrer les possibilités d'extension ultérieures ou d'annexes afin d'assurer leur bonne intégration future.

11.2 - Règles particulières

11.2.1 – Façades et toitures

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les teintes sombres seront recherchées de préférence. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- La tôle ondulée et les plaques métalliques non peintes sont interdites. Le bac acier et les bardages bois sont autorisés.

11.2.2 – Clôtures et portails

Les clôtures seront constituées d'un sous-bassement surmonté d'un grillage.

Article Uc12 - Stationnement

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Uc13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

13.3 - Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Règlement de la zone Ue

La zone Ue est une zone urbaine accueillant des équipements publics.

Elle est équipée de tous les réseaux.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone Ue comme à chacune des zones.

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

Article Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2.

Article Ue2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les bâtiments, ouvrages techniques et installations nécessaires aux équipements publics.
2. Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

Article Ue4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en accord avec le gestionnaire concerné.

4.1.2 – Chaque fois que nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 – Réseaux divers

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

Article Ue5 - Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ue6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Article Ue7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge d'isolement de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 m.

Article Ue8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ue9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ue10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ue11 - Aspect extérieur

11.1 - Règle générale

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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. »

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

La conception initiale des bâtiments devra intégrer les possibilités d'extension ultérieures ou d'annexes afin d'assurer leur bonne intégration future.

11.2 - Règles particulières

11.2.1 – Façades et toitures

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les teintes sombres seront recherchées de préférence. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- La tôle ondulée et les plaques métalliques non peintes sont interdites. Le bac acier et les bardages bois sont autorisés.

11.2.2 – Clôtures et portails

Les clôtures seront constituées d'un sous-bassement surmonté d'un grillage.

Article Ue12 - Stationnement

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ue13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement de la zone 1 AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser, destinée à accueillir à court terme le développement de l'urbanisation en continuité Est du bourg, à vocation mixte à usage principalement résidentiel. Elle comprend deux secteurs 1AU à vocation d'habitat : la Gitonnière et les Patelleres,

Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation des secteurs 1AU se fera sous forme d'opérations d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement : l'ouverture d'un secteur 1AU en tout ou partie est conditionné à la présentation d'un plan d'ensemble.

L'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 1AU comme à chacune des zones.

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

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
4. Les bâtiments et installations liés à une activité industrielle, artisanale ou agricole.
5. Les parcs photovoltaïques.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations liées à des activités (bureaux, commerces, artisanat), sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères.

3.2 – Les accès

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

3.2.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2.3 - Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, de faire un demi-tour. Les impasses d'une longueur supérieure à cinquante mètres doivent se terminer par une placette de retournement d'un rayon de douze mètres minimum.

3.2 - Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée par l'autorité compétente notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau de distribution publique doit être effectué en accord avec le gestionnaire concerné.

4.2 – Eaux usées domestiques

4.2.1 - Le raccordement au réseau collectif des eaux usées est obligatoire, quand il existe, pour toute construction nouvelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 – Eaux résiduaires d'activités

4.3.1 - Le raccordement des eaux usées industrielles ou assimilées au réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

4.3.2 - Pour les établissements postérieurs à l'approbation du PLU, une convention de raccordement sera passée sous contrôle du gestionnaire du réseau préalablement au raccordement.

4.4 - Eaux pluviales

4.4.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, et permettre l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales sans stagnation. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.4.2 – Les eaux de trop-plein seront évacuées vers le réseau collecteur prévu à cet effet quand il existe.

4.4.3. - Dans le respect de la disposition 3D-2 du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, « le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs d'eaux pluviales, puis dans le milieu naturel, sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques relatifs

à la pluie décennale, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. »

4.5 - Piscines

4.5.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.5.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

4.6 – Réseaux divers

4.6.1 – Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'électricité.

4.6.2 – Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.6.3 - Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

4.6.4 - Dans le cas de lotissements, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Article 1AU5 - Superficie minimale des terrains

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit avec un recul de 6,00 mètres maximum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle ci-dessus. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.3 – Les abris de jardin de surface au plus égale à 12 m² seront implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

7.4 – Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Article 1AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

10.1 – Sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'existant, la hauteur des constructions sera au maximum de :

10.1.1 – constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat : 6,00 mètres maximum à l'égout du toit, soit R + 1 + Combles, sans dépasser la hauteur de la construction principale

10.1.2 – annexes : 4,00 mètres à l'égout du toit, sans excéder 6,50 mètres au faîtage et sans dépasser la hauteur de la construction principale

10.2 - Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions à caractère public (construction scolaire, sanitaire, sociale, sportive, culturelle) sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

11.1 - Règles générales

L'aspect des constructions devra respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, cité au titre I du présent règlement.

Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

11.2 – Règles particulières

11.2.1 – Toitures

- Les toitures des constructions principales présenteront 2 à 4 pans, de pente de 40 degrés minimum. Ces pans peuvent comporter des décrochements, et plusieurs pans à l'angle de deux rues.
- Les constructions à usage d'activité, les vérandas, les structures ouvertes et les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction et si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (ex : toiture terrasse végétalisable).

- Ouvertures sur toiture : sont admis les lucarnes à 2 pans plus hautes que larges dont la base se situe sous l'égout du toit, les châssis encastrés ouverts dans le plan de la toiture. Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des

constructions avoisinantes. Les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits.

▪ **Matériaux de toiture :**

Les plaques métalliques brillantes sont interdites.

Sont autorisés pour les constructions principales :

- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
- la tuile plate de pays (70 – 75 par m²) ou autre matériau de même aspect.

Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants sont autorisés.

Pour les annexes de superficie au plus égale à 12 m², la teinte de la toiture devra s'harmoniser avec les constructions environnantes.

11.2.2 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- Pour les constructions à usage de commerce 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.
- Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans le cas de projet d'architecture innovante et adaptée à la situation ou de recherche d'économie d'énergie.

11.2.3 – Clôtures et portails

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les clôtures sur la voie publique pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades auquel il se raccorde,
 - soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales,
 - soit de panneaux béton pleins limités à 0,40 m de hauteur destinés à être surmontés d'un grillage.

Article 1AU12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale. Il est vivement conseillé de prévoir une aire de stationnement non close sur la parcelle.

12.2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

12.3 - Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage (cf. lexique en annexe).

Article 1AU13 - Espaces libres – Plantations

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

13.2 - Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées. en priorité, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

13.3 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est recommandée.

Règlement de la zone 2AU

La zone 2AU, non équipée, accueillera à long terme le développement futur de l'urbanisation en continuité du bourg.

Elle est destinée essentiellement à une urbanisation à vocation d'habitat. Elle recouvre des terrains à caractère naturel. Les équipements de viabilité n'existent pas à la périphérie immédiate des zones concernées ou ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions ou activités à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une modification ou révision du PLU engagée par l'autorité compétente.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone 2AU comme à chacune des zones.

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

Article 2AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2AU2.

Article 2AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

SECTION II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

La réglementation applicable pour la zone 2AU est celle des sections II et III de la zone1AU, et en particulier :

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit avec un recul de 6,00 mètres maximum par rapport à l'alignement. D'autres dispositions pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente.

6.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de la règle ci-dessus. Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

Règlement de la zone A

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent seules être autorisées en zone A.

La zone A englobe trois secteurs :

- *un secteur Ac à vocation d'activité commerciale liée à l'agriculture,*
- *un secteur Ar dans lequel existe un risque d'effondrement lié aux cavités sous-jacentes et où aucune construction n'est autorisée,*
- *un secteur Ap de protection paysagère où aucune construction n'est autorisée.*

Une partie de la zone A est couverte par le périmètre de protection du Château d'Epigny, classé Monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des bâtiments de France donne un avis sur toute demande d'occupation et d'utilisation du sol. Des prescriptions plus exigeantes que celles du présent règlement peuvent alors être imposées.

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone A comme à chacune des zones.

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

En particulier :

- dans le secteur Ap sont interdites toutes constructions ou installations et extensions quel qu'en soit l'usage, à l'exception des équipements de service public et d'intérêt collectif pour lesquels aucune autre implantation n'est possible,
- dans le secteur Ar sont interdites toutes constructions ou installations et extensions quel qu'en soit l'usage,
- l'installation de parcs photovoltaïques au sol est interdite dans l'ensemble de la zone A.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Ap et Ar, sont autorisés :

1. Sous réserve de ne pas présenter d'incompatibilité avec le voisinage et de ne pas nuire à la qualité paysagère du site, sont autorisées les installations, constructions et extensions de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au prolongement de l'activité de l'exploitation, si elles sont situées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation (50 mètres maximum).
2. Les constructions ou extensions de constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (distance maximale de 50 mètres), et à raison d'une seule par exploitation. Les extensions d'habitations sont limitées à 40% de l'habitation existante avec un plafond de 100 m².

3. Les annexes, y compris les piscines, à proximité du bâtiment principal à usage d'habitation (20 mètres maximum) si elles ne compromettent pas la vocation agricole ou la qualité paysagère du site. Leur superficie est limitée à 50 m² pour les piscines et à 40 m² pour les autres annexes.
4. Pour tous les bâtiments, le changement de destination à vocation agricole ou forestière.
5. Dans les bâtiments identifiés au plan de zonage en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination à vocation autre qu'agricole ou forestière.
6. Si cela ne compromet pas l'activité agricole de la zone, le changement de destination à vocation d'habitation liée à l'exploitation agricole.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, telles que : antennes de télécommunication, transformateurs, châteaux d'eau ou autres, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

D'autre part, dans le secteur Ac sont autorisées :

9. Les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales liées à l'agriculture et leurs extensions.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap :

10. Il est rappelé que toute intervention (changement de destination, extension, tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur) sur un élément de patrimoine au titre de l'article L151-19, signalé au plan de zonage, est soumise à déclaration. Les dispositions correspondantes sont détaillées au titre VI du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3.2 – Les accès

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;

3.3 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,

- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public dans les conditions techniques fixées par le gestionnaire concerné, soit par toute autre source qui répond aux normes sanitaires en vigueur.

4.1.2 – Chaque fois que nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement des eaux usées domestiques de toute construction nouvelle à ce réseau est obligatoire.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction qui le requiert, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement des eaux usées domestiques conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.4 - Piscines

4.4.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.4.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

Article A5 - Superficie minimale des terrains

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – L'implantation des constructions nouvelles ne doit pas nécessiter de renforcement des voiries et réseaux.

6.2 - Les constructions nouvelles à usage agricole, y compris les annexes, doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de l'emprise des routes départementales et autres voies publiques.

6.3 – Les autres constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres.

6.4 – Sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité, la règle ci-dessus ne s'applique pas :

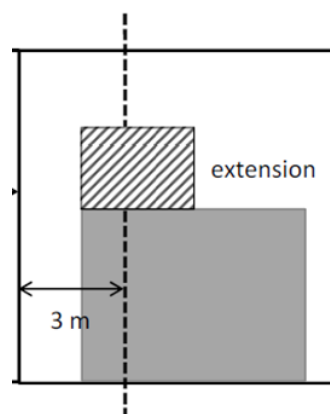
- en cas de contraintes techniques
- pour les constructions accolées à une construction existante d'implantation différente
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Les constructions principales à vocation d'habitation et leurs annexes seront implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 – La distance de tout bâtiment agricole nouveau à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait de 3 mètres, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



7.4 – Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

7.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels les distances peuvent être différentes.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contigües implantées sur une même propriété.

Article A9 - Emprise au sol

9.1 – Dans le secteur Ac : il n'est pas fixé de règle.

9.2 – Dans le reste de la zone A :

9.2.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les tunnels de stockage, ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

9.2.2 – Dans le cas des serres ou tunnels abritant des cultures spécialisées (maraîchage, horticulture), l'emprise au sol pourra atteindre 80% de l'unité foncière.

Article A10 - Hauteur des constructions

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de :

10.1.1 – constructions principales : R + 1 + Combles

10.1.2 – annexes : 4,00 mètres à l'égout du toit

10.2 – Autres constructions : il n'est pas fixé de règle.

Article A11 - Aspect extérieur**11.1 - Règles générales**

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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.* »

11.1.2 – Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.1.3 - Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées aux paragraphes 11.2 et 11.3.

11.2 – Règles particulières applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes**11.2.1 - Adaptation au sol**

- Les constructions sur talus et sur les levées de terre sont interdites.

11.2.2 – Toitures

- Les toitures des constructions principales et des annexes isolées présenteront 2 à 4 pans, de pente 40 degrés minimum.

Les annexes accolées, les vérandas et les structures ouvertes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.

- Ouvertures sur toiture : les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit doivent être encastrés. Le percement de nouvelles lucarnes doit reprendre les proportions et le rythme des lucarnes existantes.
- Matériaux de toiture :
Pour la réhabilitation de constructions anciennes, sont seuls autorisés :
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
 - la tuile plate de pays (70 – 75 par m²) ou autre matériau de même aspect.
Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants sont autorisés.

De plus, en construction neuve : les plaques métalliques non peintes sont interdites, le bac acier est autorisé.

11.2.3 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.
- 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 sauf dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine défini à l'article 11.1.3.

Ouvertures :

- La création de percements nouveaux dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. L'agrandissement des ouvertures existantes doit en respecter les proportions (plus hautes que larges) ; les baies vitrées coulissantes contemporaines, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour s'harmoniser avec les façades, les encadrements devront être de teinte beige clair, gris clair, blanc cassé ou de ton bois. Les teintes sombres sont admises pour les portes d'entrée.

11.2.4 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Sont interdits les panneaux préfabriqués non enduits, les éléments hétéroclites.
- Les panneaux béton ou plastique, pleins ou ajourés, destinés à être surmontés d'un grillage, sont limités à 0,50 mètre de hauteur.

11.3 – Règles particulières applicables aux autres bâtiments

11.3.1 - Adaptation au sol

- En terrain plat (pente inférieure ou égale à 5%) : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
- Si la pente est supérieure à 5% : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

11.3.2 – Toitures

- Matériau de couverture : sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse. Le bac acier est autorisé ainsi que les matériaux transparents (verre, polycarbonate) et les tunnels plastiques (serres, tunnels de stockage).

11.3.3 – Façades

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les bardages en bois sont recommandés. Le bac acier est autorisé.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Lorsque l'usage du bâtiment n'impose pas de contrainte de température, les teintes sombres seront privilégiées.

Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 - Espaces libres – Plantations

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les abords de toute construction nouvelle, y compris agricole, et de toute installation, doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.3 - Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

Titre V - Dispositions applicables à la zone naturelle

Règlement de la zone N

La zone naturelle et forestière N regroupe des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *soit de leur caractère d'espace naturel.*

Elle englobe deux secteurs :

- *un secteur NL, à vocation d'activités d'hébergement et de loisirs ;*
- *un secteur Nj, dédié aux parcs, jardins et vergers, constituant un espace tampon entre certains quartiers habités et l'espace agricole.*

Rappel : les Dispositions Générales, détaillées au Titre I du présent règlement, sont applicables à la zone N comme à chacune des zones.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

En particulier, l'installation de parcs photovoltaïques est interdite dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs NL et Nj.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N :

1. Les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
2. Le changement de destination des constructions existantes signalées au plan de zonage en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
3. La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes. L'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une emprise maximale de 100 m².
4. La construction d'annexes :
 - les annexes des constructions d'habitations d'une surface maximale de 30 m², à proximité de la construction principale à usage d'habitation (20 m maximum) et d'une hauteur de 4,00 m maximum à l'égout du toit, dans la limite de une par unité foncière ;
 - les piscines d'une superficie de 50 m² maximum, à proximité de l'habitation principale (20 m maximum).
5. A l'exception du secteur Nj, les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

6. Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations autorisées dans la zone.

Par ailleurs, des occupations et utilisations du sol spécifiques sont autorisées dans le secteur NL :

7. L'aménagement, le changement de destination à usage de logement, d'hébergement ou de bureau et l'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher existante) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
8. Les piscines d'une superficie de 75 m² maximum, à une distance de 25 m maximum des bâtiments d'hébergement.
9. Les habitations légères de loisirs.
10. Les constructions et installations liées :
 - A des activités d'hébergement, culturelles, de sport et de loisirs,
 - A l'observation et à la mise en valeur du milieu naturel.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone N, y compris le secteur NL :

11. Il est rappelé que toute intervention (changement de destination, extension, tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur) sur un élément de patrimoine au titre de l'article L151-19, signalé au plan de zonage, est soumise à déclaration. Les dispositions correspondantes sont détaillées au titre VI du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

3.2 – Les accès

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

3.3 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public dans les conditions techniques fixées par le gestionnaire concerné, soit par toute autre source qui répond aux normes sanitaires en vigueur.

4.1.2 – Chaque fois que nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 – Eaux usées

4.2.1 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe le raccordement des eaux usées domestiques de toute construction nouvelle à ce réseau est obligatoire.

4.2.2 - En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau, et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.4 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

4.3 - Eaux pluviales

4.3.1 - Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Ce système doit favoriser au maximum la réutilisation des eaux de pluie (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...), et permettre leur absorption sur la parcelle. L'utilisation des eaux pluviales respectera la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

4.3.2 – S'il existe un réseau public de collecte des eaux pluviales (réseau ou fossé), les systèmes de collecte des particuliers pourront comporter un trop-plein raccordé à ce réseau.

4.4 - Piscines

4.4.1 – Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

4.4.2 – Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC le cas échéant.

Article N5 - Superficie minimale des terrains

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement non collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Cas général : Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5,00 mètres minimum de l'emprise des routes départementales et des autres voies publiques.

6.2 – Dans le secteur NL :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent être implantées en limite ou à 3 m minimum de l'emprise des voies existantes, à élargir ou à créer.

En cas de retrait, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'ordonnancement de fait sur les parcelles voisines.

6.3 – Exceptions : sous réserve de ne pas provoquer de gêne pour la visibilité des accès à la voirie ou pour la sécurité, la règle ci-dessus ne s'applique pas :

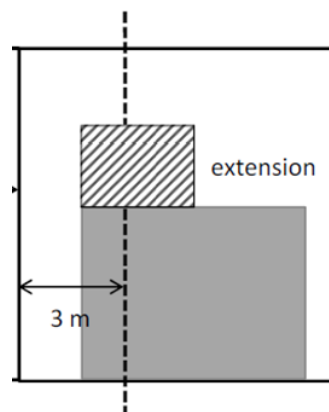
- pour les constructions accolées à une construction existante d'implantation différente,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – La distance de toute construction nouvelle à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. L'empiètement peut cependant être autorisé pour réaliser l'isolation extérieure d'un bâtiment existant situé à 3 mètres.

7.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.3 – Lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait de 3 m, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



7.4 – Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contigües implantées sur une même propriété.

Article N9 - Emprise au sol

9.1 – Dans le secteur NL : il n'est pas fixé de règle.

9.2 – Dans le reste de la zone N : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale autorisée est de :

10.1 – constructions à usage d'habitation : R + 1 + Combles

10.2 – annexes et extensions : 4,00 m à l'égout du toit, sans dépasser la hauteur du bâtiment principal

10.3 – bâtiment à usage d'activités (secteur NL) : 7,00 m à l'égout du toit.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 - Règles générales

11.1.1 – Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur 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.* »

11.1.2 - Sous réserve de respecter les prescriptions ci-dessus, les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie. Elles pourront alors déroger aux règles particulières indiquées au paragraphe 11.2.

11.2 – Règles particulières applicables aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes

11.2.1 - Adaptation au sol

- Les constructions sur talus et sur les levées de terre sont interdites.

11.2.2 – Toitures

- Les toitures des constructions principales et des annexes isolées présenteront 2 à 4 pans, de pente de 40 degrés minimum.
- Les annexes accolées, les vérandas et les structures ouvertes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si la largeur du pignon est de 5 mètres maximum. Dans le cas des vérandas la pente peut être inférieure à 40 degrés.
- Ouvertures sur toiture : les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit doivent être encastrés.

- Matériaux de toiture :

Pour la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, sont seuls autorisés :

- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire, de petite taille (40 x 24 cm maximum), de teinte bleu-schiste,
- la tuile plate de pays (70 – 75 par m²) ou autre matériau de même aspect.

Pour les vérandas, des matériaux différents en harmonie avec les bâtiments environnants, sont autorisés.

De plus, en construction neuve : les plaques métalliques non peintes sont interdites, le bac acier est autorisé.

11.2.3 – Façades et pignons

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les couleurs criardes et le blanc sont interdits.

- 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 sauf dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine défini à l'article 11.1.3.

Ouvertures :

- La création de percements nouveaux dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. L'agrandissement des ouvertures existantes doit en respecter les proportions (plus hautes que larges) ; les baies vitrées coulissantes contemporaines, verrières, portes de garages et vitrines pourront avoir d'autres proportions.
- Pour s'harmoniser avec les façades, les encadrements devront être de teinte beige clair, gris clair, blanc cassé ou de ton bois. Les teintes sombres sont admises pour les portes d'entrée.

11.2.4 – Clôtures et portails

- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Sont interdits les panneaux préfabriqués non enduits, les éléments hétéroclites.
- Les panneaux béton ou plastique, pleins ou ajourés, destinés à être surmontés d'un grillage, sont limités à 0,50 mètre de hauteur.

11.3 – Règles particulières applicables aux autres bâtiments

11.3.1 - Adaptation au sol

- En terrain plat (pente inférieure ou égale à 5%) : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
- Si la pente est supérieure à 5% : le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

11.3.2 – Toitures

- Matériau de couverture : sont exclus les plaques métalliques non peintes et les autres matériaux non teintés dans la masse. Le bac acier est autorisé.

11.3.3 – Façades

- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents. Les bardages en bois sont recommandés.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Lorsque l'usage du bâtiment n'impose pas de contrainte de température, les teintes sombres seront privilégiées.

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et implantés sur le même terrain que cette construction.

Article N13 - Espaces libres – Plantations

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle, y compris agricole, doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Dans le secteur NL, les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

13.3 - Les dispositions des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés sur le plan de zonage.

13.4 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les alignements de conifères sont déconseillés. Une composition variée est recommandée, en intégrant un souci de diversification et en limitant les espèces présentant un fort pouvoir allergisant.

Titre VI - Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.151-19

Dans le but de conserver les caractéristiques identitaires du petit patrimoine local, les éléments du patrimoine signalés sur le plan de zonage font l'objet, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des prescriptions spéciales suivantes :

INTERVENTIONS SUR LES ELEMENTS PROTEGES	
Démolition	Conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir.
Extension	Une extension arrière peut être autorisée si le projet ne porte pas atteinte à la qualité de l'aspect extérieur depuis la voie publique.
Surélévation	La surélévation peut être interdite si elle porte atteinte aux proportions dominantes de l'élément protégé.
Nouveaux percements	De nouveaux percements peuvent être autorisés s'ils respectent la composition d'ensemble des façades.
ASPECT EXTERIEUR DES ELEMENTS PROTEGES	
Matériaux de façades	Les matériaux en place ne peuvent être remplacés que par des matériaux de même nature ou de même aspect.
Toitures nouvelles	Toute toiture nouvelle doit s'accorder harmonieusement, par sa pente et son orientation, à la toiture existante.
Réfection de toitures	Les matériaux identiques ou de même aspect que les matériaux d'origine pourront être autorisés.

LIENS UTILES

USAGE DES COULEURS :

Le STAP (Service territorial de l'architecture et du patrimoine) suggère l'emploi de différentes teintes et explique leur utilisation dans les pages « Conseils en architectures » de son site internet. Un nuancier est fourni par le lien suivant :

http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/index.php?option=com_content&view=article&id=114:le-nuancier-des-couleurs&catid=36:fiches-conseils&Itemid=68

PLANTATIONS ET ESPACES VERTS :

Un guide intitulé Végétation en ville est mis à disposition sur le site internet du RNSA (Réseau national de surveillance aérobiologique) par le lien suivant :

<http://www.vegetation-en-ville.org/arbres-arbustes/>

Ce guide détaille les pouvoirs allergisants des plantes, arbres et arbustes couramment utilisés dans les compositions des jardins et espaces verts. Il donne des conseils utiles pour le choix des végétaux, leur entretien, ...

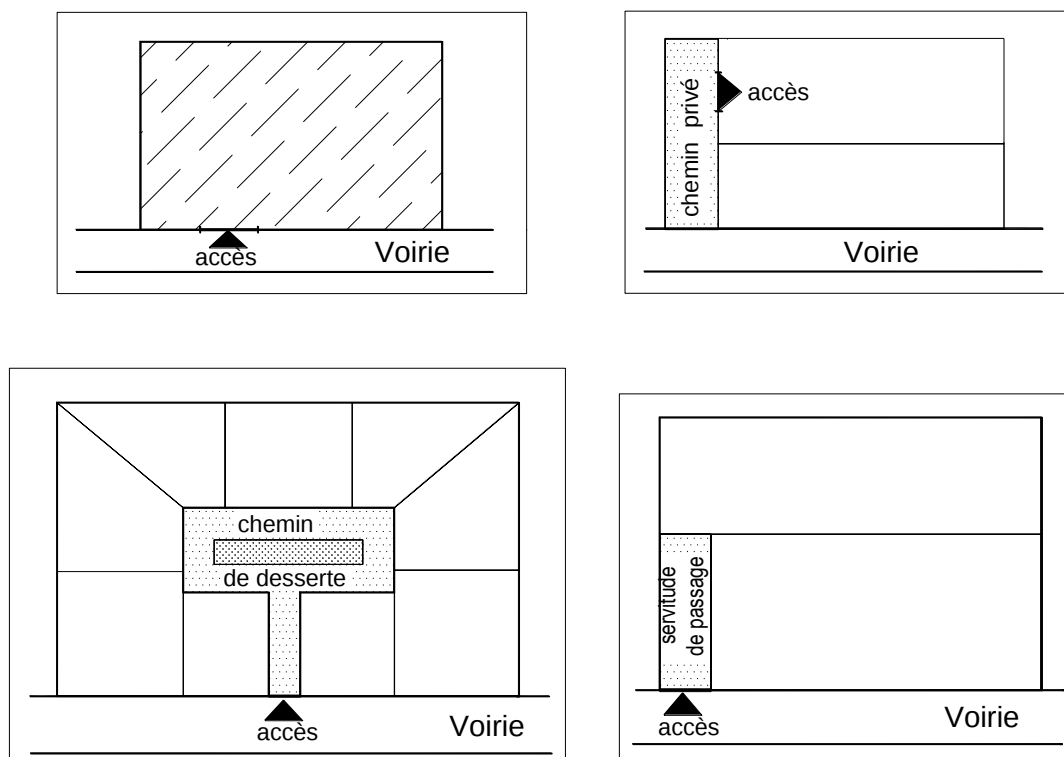
LEXIQUE

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ACCÈS :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-13 :



"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et

permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

ANNEXE

Une annexe est une construction de superficie limitée (le plus souvent : moins de 20 m²) généralement indépendante de l'habitation : garage, cellier, véranda, ... Une annexe ne peut avoir la même affectation que le bâtiment principal.

DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus (exemple : un balcon), y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FOND DE PARCELLES :

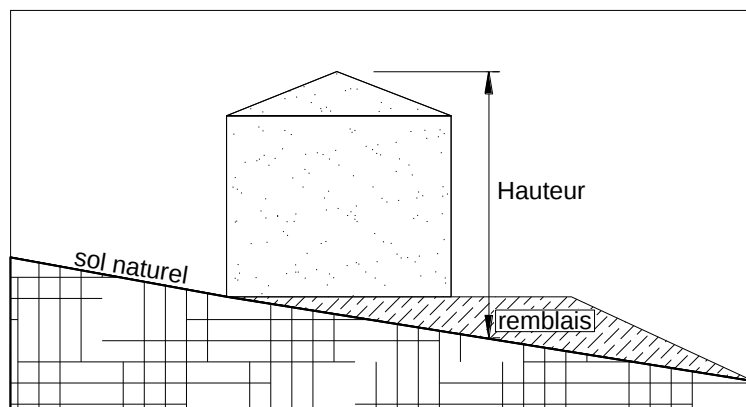
Le fond de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

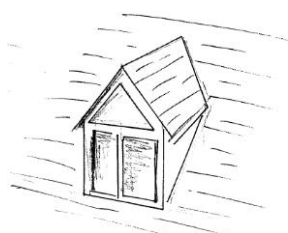
- **Le faîtage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

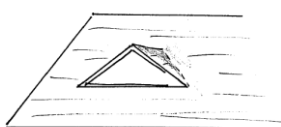


LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

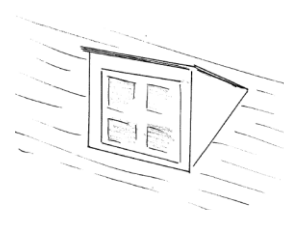
Une lucarne est une baie verticale disposée en saillie sur une toiture. Il existe de nombreuses sortes de lucarnes, rencontrées dans des régions différentes dont elles marquent l'architecture traditionnelle.



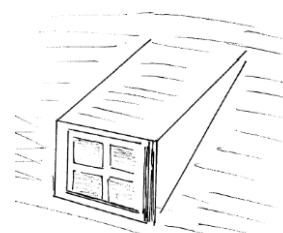
lucarne à deux pans



houteau

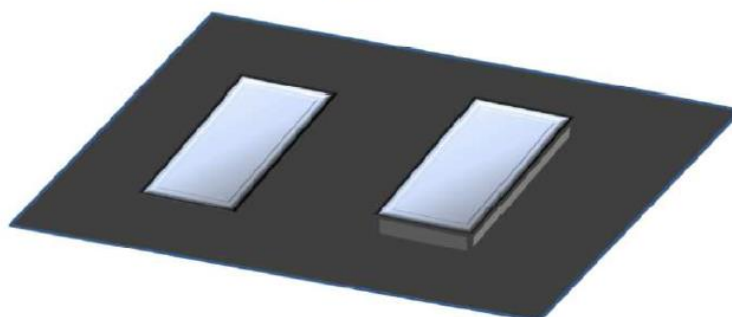


lucarne retroussée
(chien assis)



lucarne rampante

Châssis de toit



encastré

non encastré

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;

STATIONNEMENT

Normes minimales de stationnement à respecter par fonction :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3 ;
- 2 places par logement au-dessus du type 3.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente* : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

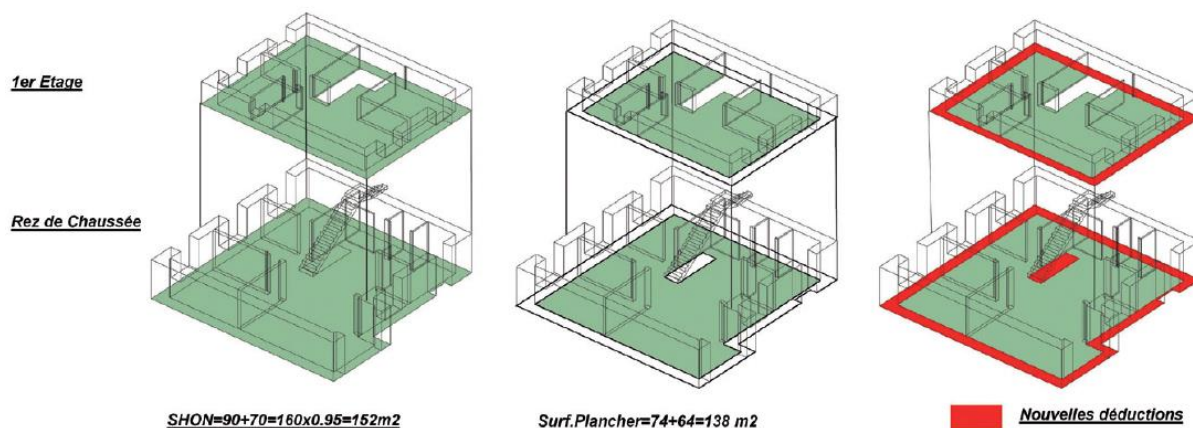
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités :

- *Pour les constructions à usage de bureau* : il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente* : il est exigé une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre ;
- *Pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes pour* :
 - les véhicules de livraison et de service ;
 - les véhicules du personnel à raison d'1 place au moins pour 2 emplois ;
 - les véhicules des visiteurs.

SURFACE DE PLANCHER :

Depuis la mise en application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



La SHOB (surface hors œuvre brute) et la SHON (surface hors œuvre nette) étaient utilisées, depuis la loi d'orientation foncière de 1967, pour l'application des dispositions d'urbanisme relatives notamment au champ d'application des autorisations d'urbanisme (permis de construire notamment) ou à la détermination des possibilités de construire sur un terrain.

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Départemental (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière - que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales.

Ces dernières sont définies à l'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.