

**DEPARTEMENT
D'INDRE-ET-LOIRE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REVISION N°1
MODIFICATION N°1
REVISION SIMPLIFIEE N°2
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES N°1 ET 2
MODIFICATION N°2
MISE EN COMPATIBILITE N°1 approuvée en 2021
MISE EN COMPATIBILITE N°2 approuvée en 2025**

**Commune de
MANTHELAN**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 07/07/2025
adoptant la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de Manthelan.
Le Maire, Bernard PIPEREAU

REGLEMENT

4A

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 3
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 3

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MANTHELAN.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols,

et notamment celles du Code de l'Urbanisme, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Minier, du Code Général des Impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone à vocation mixte correspondant au centre-bourg caractérisé par la présence d'un bâti ancien et d'une forme urbaine assez figée.

UB : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines développées sous forme de lotissements ou en diffus, ainsi qu'aux hameaux disposant de possibilités d'accueil de nouvelles constructions

☞ *secteur UBha correspondant aux hameaux (la Roche, le Tremblay / les Dumus) pour lesquels des dispositions particulières sont prises en matière de hauteur et d'aspect des constructions, de clôtures, d'espaces libres et plantations, et d'assainissement (dispositif d'assainissement non collectif)*

UE : zone réservée à l'implantation d'équipements publics et de constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou de loisirs,

☞ *secteur UEa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,*

UY : zone destinée à l'accueil d'activités.

Zones à urbaniser, dites zones « *AU* », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,
 - ☞ *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat,*
 - ☞ *secteur 2AUy à vocation dominante d'activités.*
- **les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU)** soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
 - ☞ *secteur 1AUb à vocation dominante d'habitat.*
 - ☞ *secteur 1AUbh à vocation dominante d'habitat inclusif*

Zones agricoles, dites zones « *A* », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux 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'espaces naturels.

☞ *secteur Nj correspondant à un ensemble de jardins protégés,*

☞ *secteur Nl correspondant aux espaces à vocation de détente et de loisirs,*

☞ *secteur Np de protection stricte ne permettant que l'évolution encadrée du bâti existant (extensions et changements de destination),*

☞ *secteur Ny réservé aux constructions et installations en lien avec l'agriculture (ex. : silos).*

ARTICLE 4 EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

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

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier d'un droit de délaissement.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L111-15 s'applique : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 15
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uh	p. 26
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 31

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond au centre-bourg ancien caractérisé par des formes strictes d'implantation, une densité bâtie ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Cette zone est également caractérisée par une grande mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) *nécessaire à son urbanisation.*

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatible avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) avec une attention toute particulière portée aux clôtures sur les voies et aux matériaux de couverture.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UA 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
 - **de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,**
- **ne sont admises que :**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Dans l'ensemble de la zone, les démolitions sont soumises à une autorisation préalable.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

En outre, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise adaptée au trafic qu'elles supportent sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsqu'il existe déjà sur le terrain soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur ancien de clôture d'une hauteur minimale de 2 mètres, créant un écran bâti.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée en cas de réfection, transformation ou extension d'une construction existante parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul ne pouvant être inférieur à 3 m. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture (mur plein ou mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie), bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Au-delà de cette bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (sans obligation d'assurer la continuité visuelle sur rue dans le cas d'une implantation dans la bande de 15 mètres de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement).

ARTICLE UA 8

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 7,50 mètres (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à 7,50 mètres à l'égout de toiture, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un

patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales, aux ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées) et pour toutes ouvertures situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.

En outre, sont également autorisés, pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² et les bâtiments à usage d'activités : les bardages métalliques laqués de teinte proche de celle des enduits traditionnels lorsque la construction est proche de bâtiments existants, ou de teinte foncée sobre (vert , brun ...) lorsque la construction est implantée en fond de jardin dans un environnement plus végétal.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,

- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).
Les tuiles de rive sont interdites.

Les tuiles grand format (densité : 20 au m²) ne sont autorisées qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau. Dans ce cas les tuiles de rive sont autorisées.

En outre, sont également autorisées pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie,

La hauteur du mur doit être définie au regard de celle des murs voisins afin de créer une harmonie au niveau de la rue.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle ne doit pas être constituée de plaques béton, sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0.40 m.

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg ainsi qu'aux hameaux de la Roche et le Tremblay / les Dumus où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique.

Un secteur UBha est créé pour les hameaux de la Roche et le Tremblay / les Dumus afin de tenir compte de l'existence d'un bâti rural de qualité et de la proximité immédiate des espaces agricoles ou naturels.

Cette zone, à l'exception du secteur UBha, principalement à vocation d'habitat et pouvant accueillir quelques artisans, est caractérisée par une certaine mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des hameaux de la Roche, le Tremblay / les Dumus non desservis par le réseau collectif d'assainissement et pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif. Dès lors un secteur UBha est créé pour ces hameaux.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré assez disparate ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Compte tenu de la spécificité du secteur UBha, des dispositions particulières sont prises en matière de hauteur et d'aspect extérieur des constructions, de clôtures, d'espaces libres et plantations, et d'assainissement (les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
 - **de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,**
- **ne sont admises, dans le secteur UBha, que :**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitations.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
- **ne sont admises, dans le reste de la zone UB, que :**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
 - Les constructions, installations nécessaires aux services publics (caserne de gendarmerie, centre de santé...)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

En outre à l'entrée Est du bourg, l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la RD 760 figurant au Règlement – Document graphique n°4.b doit être respectée.

En outre, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur d'emprise adaptée au trafic qu'elles supportent sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Exception :

Les dispositions de l'article (UB3) peuvent être adaptées pour les projets d'intérêt public, sous réserve que :

- Les aménagements garantissant un accès opérationnel aux services d'urgence et d'entretien ;
- Les dimensions des voies soient compatibles avec les besoins fonctionnels du projet.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBha, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également en cas d'aménagement ou extension de constructions existantes.

Dans le reste de la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être collectées et évacuées vers le réseau collectif d'eau pluviales, si un tel réseau existe à proximité de la construction.

En l'absence de réseau collectif (tel qu'un réseau enterré ou une noue), les eaux pluviales doivent être gérées directement sur la parcelle. Les aménagements nécessaires relèvent de la responsabilité exclusive du constructeur, qui doit installer des dispositifs adaptés aux spécificités de l'opération et du terrain (bassin de rétention, noue végétalisée...)

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur UBha, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus. Les constructions d'équipements collectifs à vocation technique, sportive, culturelle, de loisirs ou de services publics ne sont pas soumises à l'obligation d'implantation. Toutefois, elles ne doivent en aucun cas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement ou à la qualité paysagère.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation des constructions d'équipements collectifs à vocation technique, sportive, culturelle ou de loisirs, services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans l'ensemble du secteur UBha, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 3,50 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans l'ensemble de la zone UB, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale précisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

Exception : Pour les constructions d'équipements publics/administratifs, la mise en place d'une haie ne sera pas obligatoire en doublure de clôture afin de favoriser sa visibilité depuis l'espace public.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels).

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités, d'équipements ou d'abri de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m². Ils seront laqués, de teinte proche de celle des enduits traditionnels lorsque la construction est proche de bâtiments existants, ou de teinte foncée sobre (vert, brun ...) lorsque la construction est implantée en fond de jardin dans un environnement plus végétal.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les abris de jardin d'une emprise n'excédant pas 12 m² et les annexes à l'habitation non visibles de la voie publique (quelle que soit leur dimension), des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Toute clôture sur voie constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les plaques béton ne seront utilisées qu'en soubassement

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région).

Si une clôture en limite séparative est édifée, les prescriptions suivantes doivent être respectées dans le secteur UBha : lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou avec la zone N, la clôture doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales ; les haies de conifères (ex. : thuyas) sont proscrites. Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage d'habitation :
1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.
2. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :
1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N..
3. Construction à usage industriel ou artisanal :
1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N..
4. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :
Hôtel : 9 places de stationnement pour 10 chambres d'hôtel.
Restaurant : 3 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

5. Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 places de stationnement pour 10 lits.

6. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1^{er} degré :

1 place de stationnement par classe ;

Etablissement du second degré :

2 places de stationnement par classe et

une aire abritée pour les deux-roues ;

7. Pour les salles de spectacles, de loisirs, de réunions :

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES – PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les dispositions particulières figurant au document graphique doivent être respectées.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies destinées à doubler un grillage édifié en limite avec la voie publique doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

En outre, dans l'ensemble du secteur UBha, les haies destinées à doubler un grillage édifié en limite avec une zone A ou avec une zone N doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont prosrites.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Protection des zones humides :

Toute construction ou aménagement doit éviter d'impacter les zones humides. En cas d'artificialisation partielle, des mesures compensatoires sont obligatoires, incluant :

- La création ou restauration de zones humides équivalentes ;
- La mise en place de dispositifs de gestion des eaux tels que des bassins de rétention ou des noues végétalisées afin de limiter les impacts hydrologiques.

4 – Préservation de la biodiversité :

Les projets d'aménagement doivent intégrer des mesures de protection de la faune et de la flore locale, notamment :

- La création obligatoire de haies composées d'espèces locales pour maintenir et renforcer les continuités écologiques ;
- La planification des travaux hors des périodes de reproduction des espèces sensibles, sauf dérogation spécifique validée par les autorités compétentes.

5 – Gestion des risques naturels et technologiques :

Les aménagements doivent tenir compte des risques environnementaux et techniques. Notamment :

- Une distance minimale doit être respectée avec la station d'épuration située en bordure nord-ouest du bourg, pour prévenir les nuisances et les risques de pollution ;
- Si cette distance ne peut pas être respectée, des mesures de protection telles que des barrières naturelles (haies végétalisées) doivent être mises en place pour limiter les nuisances.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Identification :

La zone UE correspond aux ensembles d'équipements publics localisés en entrée d'agglomération, soit côté nord (bâtiment technique communal), soit côté ouest (local de stockage de matériel et futures implantations d'un centre de secours et d'un gymnase)..

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements aux franges du bourg afin de répondre aux besoins d'une population augmentation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle ou de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, etc.
- Les équipements publics (centre de secours, atelier communal, etc.)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

En outre, la création d'accès automobile individuel direct sur la RD 760 est strictement interdite ; les constructions et installations doivent être desservies par une voie interne dont le débouché sur la RD 760 doit faire l'objet d'un aménagement de sécurité.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UEa, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UE, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Dans le secteur UEa, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UE, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD 760 et de l'alignement de la RD 50. Dans cette marge de recul, sauf disposition contraire figurant au document graphique, les aires de stationnement paysager sont autorisées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 20 mètres de l'alignement des RD 50 et 760 et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

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

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique.

ARTICLE UE 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois, ou de lisses en bois.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

ARTICLE UE 12 **STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Conformément aux dispositions figurant au document graphique des aménagements paysagers doivent être réalisés : haie bocagère pour assurer la transition avec les espaces naturels ou agricoles environnants, façade paysagère sur une profondeur minimale de 5 mètres au long de la RD 760 et de 2 mètres au long de la RD 50.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Caractère de la zone Uh

Identification :

La zone Uh correspond aux secteurs de la commune situés dans la campagne, déjà bâtis, où les constructions ont perdu récemment leur usage agricole.

Destination :

La zone Uh est une zone d'usage résidentiel, où le règlement permet l'évolution du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (changement de destination, extension, constructions d'annexes à l'habitation) mais où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont exclues. Le règlement ne permet pas les constructions et installations agricoles ou les carrières.

La zone Uh borde au lieu dit "la Croix" une section de la RD 760 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uh 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article **Uh 2**.

ARTICLE Uh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Sont soumis à autorisation les installations et travaux divers.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

ne sont admis que :

- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte rural, chambres d'hôtes) de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'extension des constructions existantes, à condition de respecter les trois conditions suivantes :
 - . que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 100% de l'emprise au sol du bâtiment existant, avec un maximum de 100 m²
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant
- La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.)
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uh 3

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Uh 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Uh 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE Uh 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 760 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE Uh 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

Pour les constructions annexes ou les abris de jardin d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur au faîtage n'excédant pas 4 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE Uh 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE Uh 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE Uh 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE Uh 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales, aux ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées) et pour toutes ouvertures situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés pour les annexes et pour les abris de jardin : les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

En outre, sont également autorisés, pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² : les bardages métalliques laqués ou fibro-ciment sous réserve d'être de teintes foncées sobres.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites.

Les tuiles grand format (densité : 20 au m²) ne sont autorisées qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau. Dans ce cas les tuiles de rive sont autorisées.

En outre, sont également autorisées pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture et doivent être de format vertical.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

7. Clôtures (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes).

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ;
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Identification :

La zone UY correspond à la zone artisanale du Petit Clos située au nord-ouest de l'agglomération.

Destination :

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, de services, d'équipements, d'entrepôts ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UY les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles activités et l'extension de celles déjà en place.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations existantes,

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE UY 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées dans les marges de recul précitées.

ARTICLE UY 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

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

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), sauf lorsque la limite séparative concernée constitue également une limite de zone.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UY 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UY 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UY 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte ardoise d'aspect mat.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment.

La teinte des enduits doit respecter celle des enduits traditionnels.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige).

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

ARTICLE UY 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, avec un minimum imposé de 4 places de stationnement par activité.

ARTICLE UY 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre, ainsi que les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 36

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 46

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone IAU

Identification :

La zone IAU est une zone d'urbanisation future au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comporte :

1 secteur à vocation d'habitat (IAUb) comprenant 3 sites : le Deffaix, la Souberdière, la Grande Pièce.

Dont un sous-secteur à vocation dominance d'habitat inclusif (IAUbh) comprenant 1 site : le Deffaix

1 secteur à vocation d'activités (IAUy) au Noyer Froid.

Destination :

Dans le secteur IAUb sont autorisés les constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres types d'occupations du sol compatibles avec cet usage et permettant de créer une certaine mixité fonctionnelle (commerces, services, bureaux, équipements).

Dans le secteur IAUy sont autorisées les constructions à usage d'activités, hormis celles pouvant entraîner un risque pour les populations environnantes ou des nuisances incompatibles avec les habitations proches.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans le secteur IAUb de la Souberdière, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone tel que précisé dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Dans les autres secteurs, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

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

I. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

1AU2-1 Sont admis dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

1AU2-2 Sont admis dans le secteur 1AUb de la Souberdière

Sous réserve

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du P.L.U.) et sous réserve :
 - que les installations ou constructions ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - que les voies et réseaux soient étudiés, dimensionnés et prévus en attente en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- que toute opération intéresse un ensemble comprenant au minimum 5 logements, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

1AU2-3 Sont admis dans les autres secteurs de la zone 1AUb (le Deffaix, la Grande Pièce)

Sous réserve

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à

- la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- que l'opération projetée intéresse un ensemble comprenant au minimum 10 logements, sauf :
 - pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
 - pour le sous-secteur 1AUbh pour lequel il n'est pas fixé de seuil d'opération.
- * d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- * de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
- * de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- * Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- * Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- * Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation.
- * Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- * Les aires de stationnement ouvertes au public.
- * Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

1AU2-4 Sont admis dans la zone 1AUy

Sous réserve

- * de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- * d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- * d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- * de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°X)
- * de comporter des liaisons routières et piétonnes comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°X)

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les aménagements ou lotissements nécessaires à l'implantation des constructions listées ci dessous.
- * Les constructions à destination de bureaux, services, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif
- * les constructions à usage de logement et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance d'activités à raison d'un logement par établissement et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité.
- * Les aires de stationnement et de stockage.
- * Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions, la gestion des eaux pluviales et l'organisation rationnelle des aires d'évolution et de stockage.
- * Les installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières.

L'attention des constructeurs est attirée sur la nature des sols sujets à des risques de gonflement –retrait pouvant entraîner des désordres constructifs et générer des coûts importants de remise en état. La mise en œuvre, dès la construction, de techniques particulières simples, permet de limiter efficacement ce risque.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1AU3-1 Dans le secteur 1AUb et dans le secteur 1AUbh

En outre, dans l'ensemble de la zone 1AUb et dans le secteur 1AUbh :

Les principes de liaisons piétonnes et cyclos à créer qui figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectées.

En outre, pour le site de la Souberdière :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si la longueur totale de la voie n'excède pas 90 mètres et qu'il est prévu point de collecte des déchets mutualisé accessible au début de l'impasse.

Les principes d'interdiction de voies et accès figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

Une voie nouvelle, de type secondaire, doit être créée entre la VC n°10 (rue du Cimetière) et le CR n°201, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Cette voie doit avoir une emprise permettant de bonnes conditions d'accessibilité pour les véhicules de services publics.

En outre, pour le site de la Grande Pièce :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Le principe d'interdiction de création d'accès automobile individuel sur la route de Tours (RD 50) figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doit être respecté.

Une voie nouvelle, de type secondaire, doit être créée à partir de la route de Tours (RD 50), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Le débouché de cette voie sur la RD 50 doit être positionné de telle manière à permettre l'aménagement d'un carrefour commun avec la rue des Faluns. Cette voie doit avoir une emprise minimale de 10 mètres intégrant des plantations d'arbres de haute tige.

En outre, pour le site du Deffaix :

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Une voie nouvelle, de type secondaire, doit être créée entre la rue des Faluns et la rue du Deffaix, comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3). Cette voie doit avoir une emprise minimale de 8 mètres avec des élargissements sur certaines portions pour intégrer des plantations et du stationnement.

1AU3-2 Dans le secteur 1AUy

Aucun nouvel accès individuel n'est autorisé sur la route départementale n°760.

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale. Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne) et de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.). Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et doivent notamment permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) de faire demi-tour. Toute nouvelle voie à circulation automobile publique doit posséder une emprise totale minimale de 10 mètres. La largeur des voies doit répondre aux besoins de la circulation des piétons, des cycles et des automobiles, et prévoir le stationnement de véhicules et le traitement paysager de la voie (plantations en particulier).

ARTICLE 1AU 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la zone 1AUy : L'aménagement du secteur devra intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales. Le stockage temporaire des eaux pluviales doit être recherché, tout en tenant compte, le cas échéant, des interdictions ou prescriptions liées aux mesures de protection de la ressource en eau potable.

3 - Réseaux divers :

Les réseaux divers (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1AU6-1 Dans la zone 1AUB et dans le secteur 1AUBh

Sous réserve de respecter les dispositions figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- * - soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- * - soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En outre, pour la partie « Sud » (cf. Pièce n°3 OAP) du site de la Souberdière, toute construction doit avoir au moins une partie implantée dans une bande de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale n°10.

En outre, pour le site de la Grande Pièce, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres de l'axe de la RD 50.

Exceptions : L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, bassins de rétention, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

1AU6-2 Dans la zone 1AUy

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement, y compris lorsqu'il existe des marges de reculement sur le document graphique.

Les autres constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 760
- 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

ARTICLE 1AU 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1AU7-1 Dans la zone 1AUb

Les constructions doivent être implantées,

- * soit sur limite(s) séparative(s),
- * soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

1AU7-2 Dans le secteur 1AUbh

Les constructions doivent être implantées,

- * soit sur limite(s) séparative(s),
- * soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à trois mètres.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

Exceptions :

Les terrasses peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait sans distance de recul minimum. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

1AU7-3 Dans la zone 1AUy

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toute autre construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum est porté à 10 mètres, en limite de zone 1AUy

Cependant, les constructions peuvent être autorisées en limite séparative à condition :

- * que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple),
- * que cette limite ne coïncide pas avec la limite de la zone 1AUy
- * que cette implantation ne concerne qu'une limite séparative.

ARTICLE 1AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des sous-sols, éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

1AU9-1 Dans la zone 1AUb et dans le secteur 1AUbh

Non réglementé

1AU9-2 Dans la zone 1AUy

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est de 60 %.

ARTICLE 1AU 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture (ou l'acrotère pour les toitures terrasses) jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

1AU10-1 **Dans la zone 1AUb**

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

1AU10-2 **Dans le secteur 1AUbh**

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) ne peut excéder 6,5 mètres (soit 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

1AU10-3 **Dans la zone 1AUy**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Une hauteur différente pourra être admise sous réserve de ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec les activités existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AU 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1AU11-1 **Dans la zone 1AUb et dans le secteur 1AUbh**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre, hormis dans le secteur 1AUBh où cette limite est fixée à 1 mètre.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels).

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités commerciales et de services, d'équipements ou d'abri de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m². Ils seront laqués, de teinte proche de celle des enduits traditionnels lorsque la construction est proche de bâtiments existants, ou de teinte foncée sobre (vert, brun ...) lorsque la construction est implantée en fond de jardin dans un environnement plus végétal.

4. Toiture.

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- * la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- * la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- * la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- * la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m²,
- * l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les bâtiments à usage d'activités commerciales et de services, les abris de jardin d'une emprise n'excédant pas 12 m² et les annexes à l'habitation non visibles de la voie publique (quelle que soit leur dimension), des matériaux autres que ceux cités ci-dessus sont autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Clôtures.

Pour les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Les clôtures situées en limite de voie publique devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux, couleurs) et une bonne intégration à l'environnement immédiat.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

Si une clôture est réalisée sur une limite séparative correspondant à une limite avec la zone A ou avec la zone N, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie bocagère ; les haies de conifères (ex. thuyas) sont proscrites.

1AU11-2 Dans la zone 1AUy

1 - GENERALITES

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Tout pastiche d'un type d'architecture traditionnelle étranger à la région est interdit.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles 1AU11-2-3 et 1AU11-2-4 peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

2 - ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera en déblais. Les remblais sont interdits, sauf avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais,

3 – ASPECT EXTERIEUR

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux bruts sans finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ..) doivent être enduits ou recouverts par un bardage. Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les bardages devront adopter un coloris en harmonie avec le site, à l'exception du blanc pur. Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

5 - CLOTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Les clôtures seront constituées par :

- * un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie.
- * un muret enduit ou en pierre jointoyées. Le muret peut être surmonté d'une lisse horizontale, ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

2. Constructions à usage d'habitation :
1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.
3. Constructions à usage de commerces, bureaux ou services :
1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N..
4. Construction à usage industriel ou artisanal :
1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N..
5. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :
Hôtel : 9 places de stationnement pour 10 chambres d'hôtel.
Restaurant : 3 places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
6. Etablissements hospitaliers et cliniques :
5 places de stationnement pour 10 lits.
7. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1^{er} degré :
Etablissement du second degré :

1 place de stationnement par classe ;
2 places de stationnement par classe et
une aire abritée pour les deux-roues ;

8. Pour les salles de spectacles, de loisirs, de réunions :
1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En outre, hormis pour le secteur 1AUb de la Souberdière, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies destinées à doubler un grillage édifié en limite avec la voie publique doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU correspond aux espaces réservés à un développement à long terme de la commune.

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de la vocation initiale prévue).

Cette zone comprend :

- ***un secteur 2AUb*** pour les sites à vocation d'habitat du Grand Clos et de la Seigneurie ;
- ***un secteur 2AUy*** pour le site à vocation d'activités du Noyer Froid.

Destination :

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de l'agglomération. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui remettraient en cause un aménagement ultérieur cohérent.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU1.

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

I. Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

- * ***Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,***
- * ***ne sont admis que :***
 - Les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles soient rendues nécessaires par l'application de la législation en vigueur.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Articles 3, 4, 5 8, 9, 10, 11, 12 et 13 : non réglementés.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : non réglementé.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 48

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique (secteurs d’affleurement des calcaires lacustres) correspondant à la moitié nord du territoire communal (à l’exception de quelques fonds de vallées).

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole, ainsi qu’à celles liées à une diversification de l’activité de l’exploitation agricole.

L’évolution du bâti existant non lié à l’activité agricole est très limitée avec une identification graphique des bâtiments pouvant changer de destination.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l’activité agricole.
- Favoriser l’intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les changements de destination pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

La zone A borde certaines sections de la RD 760 (voie classée à grande circulation). Elle est donc **soumise à l’application de l’article L. 111-1-4 du Code de l’Urbanisme**, relatif à la qualité de l’urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l’axe des voies à grande circulation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **Ne sont admises dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, bassins de rétention, retenues colinéaires...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 **ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE A 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à la RD 760 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales, aux ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées) et pour toutes ouvertures situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- * les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,
- * les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- * les murs en moellons de pierre locale,
- * les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, pour les annexes et pour les abris de jardin : les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée.

En outre, sont également autorisés, pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² et pour les bâtiments à usage d'activités agricoles : les bardages métalliques laqués ou fibro-ciment sous réserve d'être de teintes foncées sobres.

En outre, sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activité agricoles : les parpaings bruts rejointoyés pour les soubassements jusqu'à 2 mètres de haut, le verre, les matériaux translucides et le plastique pour les serres ou tunnels.

4. Toiture.

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles :

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et qu'ils soient d'aspect mat.

Pour les autres bâtiments :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites.

Les tuiles grand format (densité : 20 au m²) ne sont autorisées qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau. Dans ce cas les tuiles de rive sont autorisées.

En outre, sont également autorisées pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

8. Clôtures (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes).

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ;
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 56

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

Sur la commune de Manthelan, la **zone N « générique »** correspond aux espaces mixtes ayant encore une vocation agricole (sans recouvrir les terrains de meilleure aptitude agronomique) mais au sein desquels de nombreuses anciennes fermes sont désormais occupées par des personnes extérieures à l'agriculture. Géographiquement, elle correspond essentiellement au quart sud-ouest du territoire communal, qui présente par ailleurs un intérêt au niveau des ressources en matériaux (faluns miocènes principalement).

Un **secteur Np** est créé pour protéger les secteurs présentant un intérêt écologique et / ou paysager (vallée de l'Echandon, franges sud du territoire communal recouvrant notamment la Z.N.I.E.F.F. de l'Etang et bois du Fau, ainsi que les abords de sources de nuisances (station d'épuration, cimetière).

Un **secteur Nj** est créé pour identifier l'ensemble de jardins localisé entre l'Echandon et le centre-bourg.

Un **secteur NI** est créé pour identifier l'espace de loisirs (ancien camping) situé à l'entrée ouest du bourg au long de l'Echandon.

Un **secteur Ny** est pour identifier le silo agricole route de Reignac ne dépendant pas d'une exploitation agricole, ainsi que le bâtiment implanté à proximité.

Destination :

La zone N étant une zone d'usage mixte, le règlement permet à la fois les constructions et installations agricoles, les carrières et l'évolution du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole (extension limitée et changement de destination encadré). Cependant, elle reste avant tout une zone de protection, donc les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont exclues (sauf nécessité pour la surveillance d'une exploitation agricole).

Le secteur Np étant un secteur de protection strict, seule l'évolution du bâti existant (extension limitée et changement de destination encadré) y est possible.

Les secteurs Nj, NI et Ny ayant chacun une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés :

- les abris de jardin / l'extension des constructions existantes ;
- les aménagements, constructions et installations à vocation de détente, et les équipements socio-culturels ;
- les constructions et installations en lien avec l'agriculture ou le confortement des activités existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs Np, Nj, NI, Ny et à la zone N sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

La zone N borde certaines sections de la RD 760 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers.
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- * de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- * d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

ne sont admis, dans le secteur Nj, que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur NI, que :

- Les aménagements à vocation de loisirs et de détente (plan d'eau, terrains de jeux, aire de pique-nique, etc.) ainsi que les constructions et installations qui leurs sont directement liées (sanitaires, buvette, local technique, etc.).
- Les équipements socio-culturels.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur Ny, que :

- Les constructions et installations en lien avec l'agriculture.
- Le changement de destination à usage d'artisanat des bâtiments existants
- L'extension des constructions à usage artisanal
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur Np et dans le reste de la zone N, que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte rural, chambres d'hôtes) de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter les trois conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas :
 - 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, dans le cas d'un bâtiment isolé sur un terrain ne comportant pas d'habitation,
 - 100% de l'emprise au sol du bâtiment existant, avec un maximum de 100 m², pour les autres bâtiments
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- La construction d'annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) sous réserve d'être implantée à proximité de ladite habitation, y compris si cette dernière est située dans une autre zone du PLU.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions légères, d'une emprise au sol inférieure à 30 m², nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

sont de plus admis, dans le reste de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Les plans d'eau de loisirs.
- Les carrières sous réserve que :
 - les nuisances générées par l'activité (nuisances sonores, poussières, trafic poids lourds) ne soient pas incompatibles avec la proximité d'habitations ;
 - la voirie empruntée pour la desserte de la carrière soit adaptée au trafic poids lourds.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE N 4 **DESSERTER PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité générant un accueil du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe au droit de la construction.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales (réseau enterré, noue,...), les eaux pluviales doivent être recueillies à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à la RD 760 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination de constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales et à moins de 10 mètres de l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

Pour les constructions annexes ou les abris de jardin d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur au faîtage n'excédant pas 4 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : silos, relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans le secteur Ny :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions et installations.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale autorisée pour les abris de jardin est limitée à 4 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est de 3 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur Np :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le reste de la zone N :

Pour les constructions et installations à usage agricole, ainsi que pour celles nécessaires à l'exploitation de carrières, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles). Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur Ny :

Les façades doivent être de teinte sobre.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le secteur Nj :

Les constructions doivent être réalisées en bois avec une couverture de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et d'aspect mat.

Les façades en bois pourront rester couleur bois ou être peintes dans une teinte foncée sobre (ex. : brun, vert, gris).

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le reste de la zone N :

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous (Chapitre 3. Façades et Chapitre 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée sont interdits.

3. Façades.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les ouvertures de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales, aux ouvertures de pièces de séjour (baies vitrées) et pour toutes ouvertures situées du côté de la construction ne donnant pas sur la voie publique.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- * les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,
- * les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- * les murs en moellons de pierre locale,
- * les bardages bois de couleur naturelle ou peints de teinte foncée, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, bardage en ardoise sur pignon, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les annexes et les abris de jardin, ainsi que pour toutes les constructions autorisées dans le secteur Nl : les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction sous réserve d'être teintés foncés.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² : les bardages métalliques laqués ou fibro-ciment sous réserve d'être de teintes foncées sobres (brun, gris, vert).

4. Toiture.

Dans le secteur Nl :

La couverture de la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat.

Dans le reste de la zone N, pour les bâtiments à usage d'activités agricoles :

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou de la teinte des petites tuiles de pays (brun-rouge), et qu'ils soient d'aspect mat.

Dans le reste de la zone N, pour les autres bâtiments :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Néanmoins, un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments annexes dont :

- la largeur est inférieure à 5 mètres, s'ils sont accolés à un bâtiment existant,
- la largeur est inférieure à 3 mètres s'ils sont implantés en limite séparative.

Pour les annexes, la pente minimale autorisée est de 30°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en extension d'une construction existante sous réserve d'être liée à une contrainte technique.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 65 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites.

Les tuiles grand format (densité : 20 au m²) ne sont autorisées qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau. Dans ce cas les tuiles de rive sont autorisées.

En outre, sont également autorisées pour les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² les bardeaux d'asphalte de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui

l'environnement (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé). Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée, ...).

8. Clôtures (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions suivantes).

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ;
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.