Commune de

SONZAY (37)

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



Pièce n°2 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 01/03/2023
approuvant la déclaration de projet n°2 du PLU de Sonzay

Le Président, Antoine TRYSTRAM

Déclaration de projet n°2 : 01/03/2023
Modification n°4 : 04/11/2020
Mise à jour des annexes : 13/12/2016
Déclaration de projet n°1 : 16/04/2014
Modification n°3 : 12/02/2014
Modification n°2 et révision simplifiée n°2 : 11/01/2012
Modification n°1 et révision simplifiée n°1 : 04/09/2008
Elaboration : 30/05/2007

Dossier 21043706
27/12/2022

réalisé par

SOMMAIRE

Titre I DISPOSITIONS GÉNÉRALES ---------- 1

Article 1 Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme ---------- 2

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

Article 3 Division du territoire en zones ---------- 7

Article 4 Adaptations mineures ---------- 8

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ---------- 9

Zone UA ---------- 10

Zone UB ---------- 23

Zone UC ---------- 35

Zone UL ---------- 45

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ---------- 54

Zone 1AUb ---------- 55

Zone 1AUc ---------- 66

Zone 1AU *l* ---------- 78

Zone 2AUb ---------- 89

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ---------- 92

Zone A ---------- 93

Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ---------- 102

Zone N ---------- 103

Fin ---------- 115

ECCE TERRA

COMMUNE DE SONZAY



TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 1

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

❶ **Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :**

R.111-2 : salubrité et sécurité publique,

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,

R.111-13 : réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux et dépenses des services publics,

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 : (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 - Décret n° 99-266 du 1er avril 1999). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-13 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n° 86.984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

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

❷ **Les périmètres visés à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés, s'il en existe, sur les annexes graphiques :**

1) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;

2) Les zones d'aménagement concerté ;

3) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5) Les zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;

6) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;

8) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;

9) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;

12) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;

13) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

❸ Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5 du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer :

Article L. 111-9 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, art.2-11). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.123-5 (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993) :

Lorsque l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision un Plan d'Occupation des Sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

❹ **L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique :**

Article L. 421-4 : (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

❺ **Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :**

-les dispositions spécifiques à certains lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.315-2-1 ;

-les plans d'exposition au bruit des aérodromes établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;

-les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;

-les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement) ;

-les projets de plans de prévention des risques miniers (article 94 du code minier) ;

-les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du code rural.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

❶ **Les zones urbaines « U » suivantes :**

Zone UA : Zone centrale ancienne à vocation mixte d'habitat, équipements, activités commerciales, artisanales et tertiaires.
Elle comprend le secteur :

UAa correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

Zone UB : Zone d'extension récente à vocation dominante d'habitat.

Zone UC : Zone destinée aux activités économiques.
Elle comprend le secteur :

UCa réservé aux installations de stockage des productions agricoles et aux activités qui en sont directement dérivées.

Zone UL : Zone destinée aux activités sportives et de loisirs.
Elle comprend le secteur :

ULt à vocation plus particulière de loisirs et de tourisme.

❷ **Les zones à urbaniser « AU » suivantes :**

Zone 1AUb : destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation résidentielle.

Zone 1AUc : destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation d'activités.
Elle comprend le secteur :

1AUcb à vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales, de services, de bureaux et artisanales.

Zone 1AUL destinée à l'urbanisation future à court et/ou moyen terme à vocation sportives et de loisirs Elle comprend le secteur :

1AULt à vocation plus spécifique d'activités touristiques et de loisirs.

Zone 2AUb : destinée à l'urbanisation future à long terme, à vocation probable d'habitat

❸ **Les zones agricoles « A » réservées à l'exploitation agricole du sol.**

A réservée à l'exploitation agricole du sol.

❹ **La zone naturelle « N »** protégée en raison de la richesse du site, des paysages et du patrimoine historique, et de l'existence de risques naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

Ng secteur réservé aux équipements et services publics ou d'intérêt public liés aux réseaux et à la collecte des ordures ménagères,

Nh soumis à protection de site, relevant d'un contexte urbain de hameau où quelques possibilités de constructions supplémentaires sont offertes.

NL soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs,

NP soumis à protection stricte de site, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

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

(article L.123-1 du code de l'urbanisme)

COMMUNE DE SONZAY



TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UL

ZONE UA

Identification de la zone

La zone UA correspond à la zone agglomérée historique, dense, prioritairement affectée à l'habitat.

Le vocabulaire architectural appartient au mode traditionnel ligérien tourangeau.

Elle comprend :

Le secteur UAa : où l' implantation des bâtiments est plus variée et la densité bâtie plus faible.

Destination de la zone

La zone UA se distingue par la pluralité de ses fonctions.
Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également nombre d'activités commerciales, de services publics et d'équipements, compatibles avec la fonction résidentielle.

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

⇨ conserver les composantes de la forme urbaine - densité, alignement, hauteur, formes architecturales, clôtures -,

⇨ maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage;

- les activités industrielles ;
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

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

2.1 Sont admis sous conditions de leur intégration dans l'environnement paysager urbain du centre bourg:

- La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et au même emplacement.

- La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités à usage artisanal, à condition :
  - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - ✓ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou réduire, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, et de services
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

2.2 Autres dispositions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable et particulièrement dans le secteur UAa.
- Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code Civil.

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

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

• Les voies ouvertes à la circulation doivent en outre établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles sont appelées à desservir.

• Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères, de faire demi-tour et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution, de caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité, téléphone, télédistribution

- Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être dissimulés.

- Les branchements et les canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a -Eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

  - Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

- En cas d'absence d'un réseau public ou d'impossibilité technique justifiée de raccordement, les constructions nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

b - Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Dans les lotissements ou groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementée.

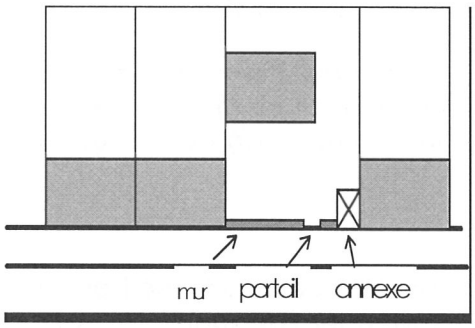
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

• Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

1. Pour les extensions et modifications des habitations ou des constructions existantes, et qui ne seraient pas implantées à l'alignement.

2. Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public.



Dans ce cas une continuité visuelle sur rue sera assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,60 m. Elle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

3. Pour l'implantation des ouvrages installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

4. Pour l'implantation des annexes et abris de jardin .

5. **Dans le secteur UAa** : où les constructions doivent être implantées :

* soit à l'alignement ou à limite qui s'y substitue,

* soit en retrait maximal de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ; pour l'application de ces dispositions, il est précisé que les annexes et abris de jardin peuvent être implantés au-delà d'un retrait de 5 m.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'emprises imposées et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

7.1 Dispositions générales en bordure de voie :

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

7.2 Exceptions :

- les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées :
  - ✓ lorsque une marge d'isolement d'au moins 1,40 m par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
  - ✓ lorsque la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage.
  - ✓ Lorsque l'environnement le justifie, notamment dans le cas où, sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative les constructions peuvent être édifiées en retrait de 1,40 m maximum des limites séparatives.
- Dans ces trois cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,60 m, dans les conditions précédemment définies.

7.3 en bordure de voie en secteur UAa

- Les constructions peuvent être édifiées soit :
  - ✓ sur une seule limite séparative ; dans ce cas une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée doit être respectée.
  - ✓ en retrait de 1,40 m minimum des limites séparatives.

7.4 Au delà de la bane de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :

- Au-delà d'une profondeur égale à 20 mètres au maximum comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :
  - ✓ lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,50 mètres à l'égout de toiture.
  - ✓ au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder sensiblement leurs dimensions.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementée.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Dans la zone UA :

- Non réglementée.

Dans le secteur UAa :

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

• La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le faîtage.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10% :

✓ La façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue :

• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

9 mètres au faîtage.

• Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension d'un bâtiment existant lorsque celui-ci dépasse la règle édictée, soit à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

• sauf dans le secteur UAa : les constructions principales nouvelles auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de ± 0,50 m) et de toitures (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.

• La hauteur des constructions annexes (lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Rappel

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

• Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin. Volumes et terrassements.

11.2 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

✓ une simplicité des volumes afin de s'intégrer à l'environnement et au relief du terrain,

✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.

• Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.3 Echelle architecturale- Expressions des façades

• Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions avoisinantes.

• En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières et restauration d'ouvertures existantes, Les ouvertures doivent respecter un format plus haut que large.

Matériaux:

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

• Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés.

• Sont interdits en soubassement et en façade :

✓ les façons et décors de moellons traités en enduits,

✓ les colombages, linteaux, jambages et bardages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,

✓ les bardages métalliques ou de plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

✓ les briques et le bois en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes, sauf restauration de dispositifs existants,

✓ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades de la construction.

Couleurs :

• Les matériaux ou enduits des façades devront être de la teinte des enduits rencontrés sur les bâtiments traditionnels de la commune.

11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures

Aspect et ouvertures de toiture:

• La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

• Sont interdits :

✓ La pose de châssis de toit (non encastrées) visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

✓ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sauf sur les bâtiments qui en comportent déjà.

Pente :

Disposition générale :

• Les toits du ou des volumes principaux doivent comporter deux versants et doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

• Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

✓ s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements et les projets de style contemporain.

✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,

✓ pour les appentis et vérandas,

✓ pour les toitures à la "Mansart",

✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

✓ Les toitures terrasses sont autorisées :

- sur les bâtiments principaux, uniquement si elles comportent des dispositifs contribuant à améliorer le rendement énergétique du bâtiment, ou contribuant à améliorer la gestion des eaux de pluie, ou permettant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.
- sur les extensions et les annexes de moins de 20 m², sans conditions particulières.

Matériaux :

Dispositions générales :

Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².

✓ Pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les bacs-acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

- Sont également autorisés :

✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

- Sont interdits pour toutes les constructions :

✓ les tôles ondulées

- De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation .

✓ les plaques-ciment autres que celles présentant les mêmes : aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les bacs-acier et l'aluminium sur le bâtiment principal à usage d'habitation.

11.5 Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.
- Si la clôture comporte un mur, il peut-être :

✓ un mur plein,

✓un mur-bahut de 0,80 à 1,20 mètre de hauteur droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique.

✓ Le matériau doit être de la pierre ou un matériau enduit, de la teinte du sable de la région

11.6 Constructions et immeubles existants

- Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures doivent être maintenues.

- Les murs de clôture existants sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail, ou servir de support à une annexe du bâtiment

11.7 Constructions annexes

• Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

• C'est ainsi que :

✓ L'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment autre que celle autres que celles présentant les mêmes : aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile est interdit ;

✓ L'édification de murs de parpaings non enduits n'est pas admise ;

✓ L'emploi de matériaux de récupération est interdit, s'ils restent visibles.

• Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

• Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet

✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

• Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

• En cas d'impossibilité, architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain à proximité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

• En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

• Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

• Dans les opérations d'ensemble ou opérations groupées, des espaces libres communs doivent être aménagés.

- Les aires de stationnement doivent être plantées.

- Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), peuvent être enterrées. Si celles-ci sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées. Il en sera de même pour les aires de stockage ou de dépôt autorisées dans la zone.

- Il est rappelé que les traitements paysagers relatifs aux extensions, créations des activités, établissements et installations autorisées dans la zone, doivent faire l'objet d'une étude paysagère jointe à l'autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

ZONE UB

Identification de la zone

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat pavillonnaire. Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires, et des espaces publics ouverts. Elle comprend :

Le secteur UBb ou « des règles particulières d'implantation et de hauteur des constructions sont applicables. »

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité. En l'absence éventuelle du réseau d'assainissement public, tout terrain pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Destination de la zone

Cette zone urbaine est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services et activités compatibles avec celui-ci.

Objectifs et justification de la zone :

Les règles édictées - orientation, alignement hauteur, formes architecturales, Plantations - cherchent à assurer une plus grande homogénéisation et qualification de l'espace urbain récent et du cadre de vie.

SECTION 1– Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les bâtiments d'exploitation agricole nouveaux;
- les activités industrielles ;
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

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

2.1 **Sont admis sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain de l'agglomération** :

- La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement et les activités à usage artisanal, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux, et de services
- Les entrepôts et dépôts liés à un équipement, à une activité tertiaire, commerciale, ou de services, à condition que tout soit mis en oeuvre pour les masquer des voies et des parcelles voisines.
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- les aires de stationnement ouvertes au public

2.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
- Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable et particulièrement dans le secteur UAa.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

• Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

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

• Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 8 logements à 4 m d'emprise. Elles doivent intégrées des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

• Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :

  * Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite .

• les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Électricité, téléphone, télédistribution

• Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être dissimulés.

• Les branchements et les canalisations doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence exceptionnelle d'un réseau public ou en cas de difficultés techniques justifiées :

• Les constructions nouvelles devront être assainies conformément aux règlements en vigueur par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

b - Eaux pluviales

• Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

• Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

• Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations, une installation collective peut être exigée.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Dans l'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales :

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

• Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

• Cependant, peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant, telles que véranda, jardins d'hiver ; cette disposition ne peut s'appliquer aux garages.

• Dans le cas d'une opération d'ensemble ou groupée, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

• L'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif est libre.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales en bordure de voie :

• Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.

• Cette distance peut être inférieure, en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

7.2 Dispositions au-delà de la bande de 20 mètres :

• Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

* lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,50 mètres (à l'égout de toiture).

* au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder sensiblement leurs dimensions.

7.3 Dispositions particulières au secteur UBb :

• Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives

• Pour les parties de bâtiments non contigües à ces limites, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au mois égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,40 mètre.

• Cette distance peut être inférieure, en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

• Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

• Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise ou si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

• L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

• L'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 65% de la superficie de l'îlot de propriété pour la réalisation d'opérations d'ensemble, sous forme groupée à vocation locative, et dans le secteur UBb.

• Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

• La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le faîtage.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10% :

✓ La façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiquée ci-dessus.

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc., ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue :

• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
✓ 9 mètres au faîtage.

• Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

✓ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,

✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la règle édictée et sans augmentation de hauteur, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant au préalable.

• Dans le secteur UBb : la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

✓ 11 mètres au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

✓ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,

✓ en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction. Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +1 mètre.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

• Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

• L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

✓ une simplicité de volumes, s'intégrant dans l'environnement et au relief du terrain,

✓ une unité et une qualité de matériau.

• Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

• Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites, sauf si cela a pour objectif de limiter les risques d'inondation. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.3 Echelle architecturale - Expression des façades.

• Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures

• La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

• Les toits du ou des volumes principaux doivent comporter deux pentes et doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

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

- ✓ Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,
- ✓ les appentis et vérandas,
- ✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- ✓ Les toitures-terrasses, les toitures « à la mansart » et en cas de projets présentant une architecture contemporaine innovante;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

• Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

• La pose des châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci peut être interdite.

• Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte sont interdites. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

• Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes ne sont admises que si le bâtiment en comporte déjà.

11.5 Matériaux

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

• Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques bois ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

• Les matériaux ou enduits des façades devront être de la teinte des enduits rencontrés sur les bâtiments traditionnels de la commune.

• L'orientation des versants de toiture, les matériaux apparents ou enduits doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les matériaux de toiture doivent être les suivants :

• Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².

✓ Pour les autres constructions ainsi que pour les constructions d'habitation adoptant une toiture-terrasse ou présentant une architecture contemporaine innovante peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ou les formes et la tuile, ainsi que les bacs-acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

Sont également autorisés :

✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les vérandas ainsi que pour les abris de piscines

11.6 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Elle est constituée par :

1. • Une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc

2. Un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

3. Un muret droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, surmonté d'un barreaudage, d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale ; il peut être doublé d'une haie vive, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

4. D'un grillage retenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc

• Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte doivent être comparables à ceux des murs traditionnels.

11.7 Immeubles existants

• Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent

respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble existant ; en particulier, les modénatures doivent être maintenus.

11.8 Constructions annexes

• Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

• C'est ainsi que :

✓ L'usage de tôles (hors le bac-acier), aggloméré, contre-plaqué, est interdit.

✓ L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération, s'ils restent visibles.

✓ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

✓ Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,

✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

• Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement urbain .

• Chaque construction devra prévoir au minimum deux emplacements de stationnement par unité de logement sur sa parcelle.

• Dans le cas d'opération d'ensemble, l'aménagement en espace commun d'une place de stationnement par lot construit est exigé.

• En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur est autorisé à aménager les surfaces nécessaires sur un autre terrain.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

• Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

• Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

• Les aires de stationnement doivent être plantées.

• les aires de stockage ou de dépôt doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.

• Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), peuvent être enterrées. Si celles-ci sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.

• Il est rappelé que les traitements paysagers relatifs aux extensions, créations des activités, établissements et installations autorisées dans la zone, doivent faire l'objet d'une étude de prise en compte paysagère, jointe au permis de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

ZONE UC

Identification de la zone

La zone UC est une zone à caractère artisanal, industriel, commercial et de bureaux, c'est développée d'une part à proximité de l'axe de communication majeur qu'est la R.D.766, et d'autre part en bordure sud est de la zone agglomérée du centre bourg, à proximité de la R.D.6.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services, des activités tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Elle comprend le secteur UCa réservé aux installations de stockage des productions agricoles et aux activités qui en sont directement dérivées.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité. En l'absence éventuelle du réseau d'assainissement public, tout terrain pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Destination de la zone

Cette zone déjà urbanisée, est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales commerciales et de services supplémentaires et complémentaires aux installations existantes.

Objectifs et justification de la zone :

Les règles édictées cherchent à assurer la meilleure intégration possible à l'environnement paysager et urbain. Il est également définit des objectifs particuliers en rive de la R.D.766 au titre des voies à grande circulation quant à la qualité architecturale et d'implantation des constructions et installations autorisées et quant aux aménagements des espaces qui les accompagnent.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2-2 Dispositions générales : Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées aux articles UC2.1, UC2.2 .
- Les bâtiments agricoles ou d élevage ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- les décharges d'ordures ;
- De plus sont interdits le long des axes classés à grande circulation (R.D.766),
  - ✓ Tout accès individuel direct nouveau depuis ces voies, sauf pour les installations directement liées et nécessaires aux équipements publics liés aux divers réseaux.

2-3 Dispositions particulières au secteur UCa : Sont interdits

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol et non expressément visés à l'article 2, alinéa suivant.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Rappel :

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration.**
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2-2 Dispositions générales :

Sont autorisées sous conditions de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2-3 Dispositions particulières au secteur UCa :

Sont seuls autorisées sous conditions de leur intégration dans l'environnement:

- Les installations, ouvrages et bâtiments nécessaires au stockage des productions agricoles ou destinés à la production agricole

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités.

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les équipements, installations techniques et ouvrages à condition d'être liés aux divers réseaux publics ou d'intérêt public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

• Tout accès individuel direct nouveau depuis la RD 766 est interdit.

3.2 Voirie

• Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

• Elles doivent en outre permettre d'établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles sont appelées à desservir.

• Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

En présence d'un réseau public :

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un réseau public :

• Les constructions nouvelles devront être assainies conformément aux règlements en vigueur par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

b - Eaux pluviales

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

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

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Dans l'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques - R.D.766 - précisées ci-après, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

• Cependant, peuvent être admises :

✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités telles que services généraux, kiosque de gardiennage, etc.

✓ sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux,

✓ les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

• *les constructions bordant la R.D.766 sont soumises aux dispositions suivantes :*

✓ les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (R.D.766)

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'emprises imposées, et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

7.1 Dispositions générales en bordure de voie

• Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Exceptions

• Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

lorsqu'il ne sont pas à usage d'activités,

ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

• La marge d'isolement entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

• Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite, à la condition que puissent être satisfaites les exigences de sécurité.

• L'implantation des services publics ou d'intérêt public est libre.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

• Non réglementée.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, cheminées, etc.), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

• La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

• La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 13 mètres (ou à l'égout du toit pour les constructions sans faîtage) ; toutefois l'autorisation de construire peut être refusé si le projet, par sa volumétrie, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• En cas d'extension des constructions existantes ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, la hauteur au faîtage (ou à l'égout du toit pour les constructions sans faîtage) doit être au plus équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

1. Une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et au relief du terrain,

2. une unité et une qualité des matériaux utilisés.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

• Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement.

b - Ouvertures

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

11.3 Parties supérieures des constructions – Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

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

c - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.4 Matériaux – Couleurs

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

- En façade de la RD 766 et de l'avenue du 14 Juillet les couleurs sombres, neutres, fondues, mates, doivent être utilisées (bleu ardoise, vert sombre, brun rouille non brillant, etc.).

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

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

11.5 Clôtures

- Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont constituées :

  ✓ par un grillage retenu par des poteaux métalliques, doublé ou d'une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

  ✓ Par une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

  ✓ En façade de la RD 766, des plantations en bosquets lâches (arbres de haute tige disposés par groupes, de manière aléatoire) sont possibles en lieu et place d'une haie vive.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

1. à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
2. aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

• Les aires de stationnement situées en façade de la RD 766 doivent être plantés.

• Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m².

• Des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

• Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

• La demande d'autorisation de construire doit comporter un plan de traitement paysager de la parcelle.

• Les aires de stockage ou de dépôts extérieurs doivent être masquées par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publiques.

• Il est rappelé que :

✓ les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. Pour l'application de cette disposition il est précisé que les voiries et accès peuvent être aménagés dans ces espaces sous réserve de conserver leur dominante paysagère.

✓ Les marges de recul instituées en bordures des voies classées à grande circulation (RD.766) ainsi qu'en bordure de l'avenue du 14 Juillet devront être paysagées et plantées sur 70% minimum de leur emprise.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol)

ZONE UL

Identification de la zone

La zone UL comprend les parties de la zone urbaine à vocation sportive, culturelle, éducative et de loisirs. Elle se situe en continuité avec la zone agglomérée à proximité du groupe scolaire pour la majeure partie des installations.

Destination de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt général et collectif et des activités à vocation sportive, éducative, culturelle et de loisirs en complément des installations existantes.

Elle comprend : Le secteur ULt : à vocation plus particulière de loisirs et de tourisme

Objectifs et justification de la zone :

Les règles édictées cherchent à assurer le renforcement des structures sportives de loisirs et d'équipement à proximité des principaux secteurs résidentiels.

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés aux articles UL2.2 & UL2.3.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappel :

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration.**
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 Sont seuls admis sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions installations et ouvrages liés aux activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, de loisirs et de tourisme ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les dépôts et stockage, si leur présence se justifie en zone à vocation sportive culturelle touristique de loisirs et d'équipements.
- Les ouvrages, installations et bâtiments nécessaires à la mise en place des équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

2.3 Sont seuls admis dans le secteur ULt sous condition de leur intégration dans l'environnement paysager et urbain :

- Les constructions installations et ouvrages liés aux activités de loisirs et de tourisme, et notamment l'hébergement et la restauration.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans le secteur.
- Les constructions à usage d'habitation, accolées ou non aux bâtiments d'activités de loisirs et de tourisme ainsi que leurs annexes, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et les dépôts et stockage, si leur présence se justifie en zone à vocation de loisirs, de tourisme et d'équipements.
- Les ouvrages, installations et bâtiments nécessaires à la mise en place des équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

• Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

• Elles doivent en outre permettre d'établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles sont appelées à desservir.

• Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

• Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante de manière à ne pas apporter de gêne à la circulation générale et de desserte.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité

• Les branchements et les canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

En présence d'un réseau public :

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un réseau public :

• Les constructions nouvelles devront être assainies conformément aux règlements en vigueur par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

b - Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

• Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• En l'absence d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

• Cependant, peuvent être admises :

1. À une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipements (telles que habitations, services généraux, kiosque de gardien, etc). Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

2. Sans distance minimale de recul, les constructions liées au divers réseaux.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'emprises imposées, et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

7.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Exceptions

- Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

lorsqu'il ne sont pas à usage d'équipements ,

ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La marge d'isolement entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite, à la condition que puissent être satisfaites les exigences de sécurité et de salubrité
- L'implantation des services publics ou d'intérêt public est libre.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

10.2 Hauteur absolue

• La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 13 mètres ; dans le secteur ULt cette hauteur maximale au faîtage est ramenée à 9 mètres ; toutefois le permis de construire peut être refusé si le projet, par sa volumétrie, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• En cas d'extension des constructions existantes ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, la hauteur au faîtage doit être au plus équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

1. Une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement urbain et au relief du terrain,

2. une unité et une qualité des matériaux utilisés.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

• Sont admis pour les bâtiments à usage d'équipements des matériaux de teintes s'harmonisant avec l'environnement.

b – Ouvertures

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

11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures

a - Pentes

• Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

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

c - Ouvertures

• Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

• Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.4 Matériaux - Couleurs

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

• Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc) , bardages (métalliques ou autres), ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

• En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

11.5 Clôtures

• Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont constituées :

✓ par un grillage retenu par des poteaux métalliques, doublé ou d'une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

✓ Par une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

1. à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
2. aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

• Les surfaces de manoeuvre pour les véhicules lourds doivent être prises en compte sur parcelle privée.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

• Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain construit.

• Les reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être traités en priorité en espaces verts.

• Des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

• Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

• Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

• Il est rappelé que :

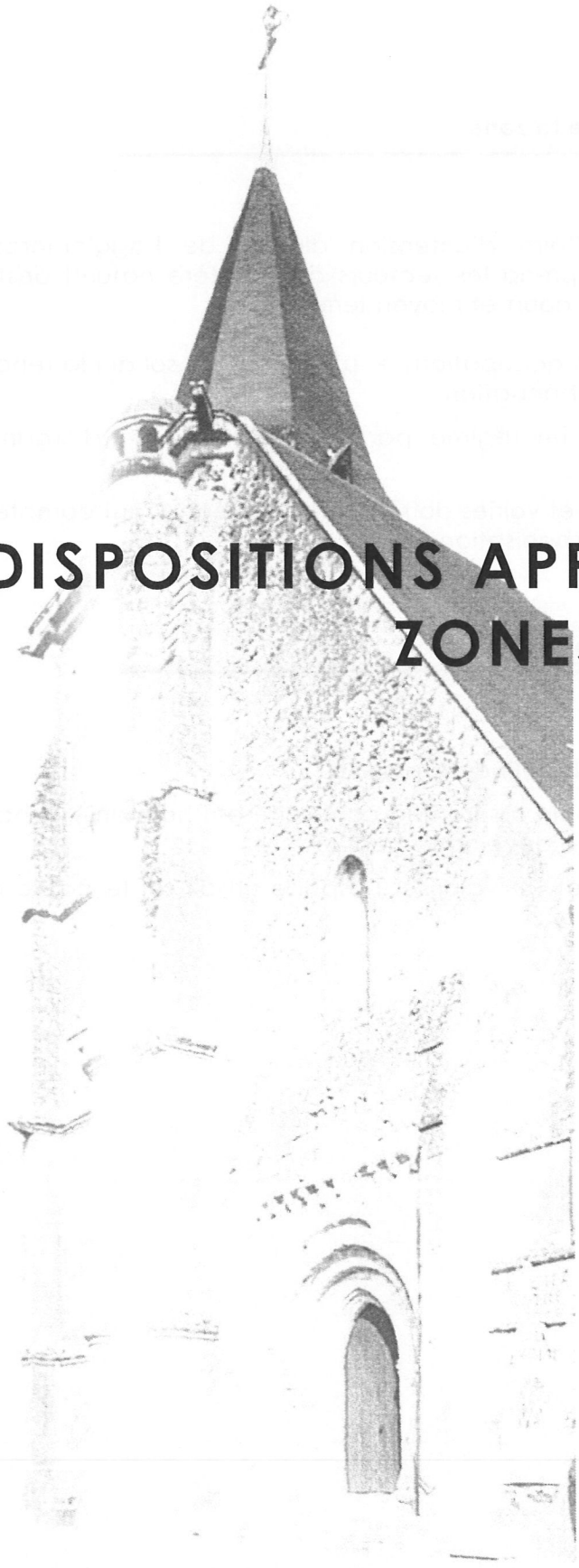
✓ La demande d'autorisation de construire doit comporter un plan de traitement paysager de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

COMMUNE DE SONZAY



TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUb

Identification et destination de la zone

La zone 1AUb représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation d'habitat. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Objectifs et justification des règles

Les règles édictées ont pour objectif de répondre :

✓ A une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement récent.

✓ A la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel .

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

ARTICLE 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- les activités industrielles et artisanales.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- les terrains de camping et de caravanage.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

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

2.1 <u>Sont admis</u> : Les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

- les opérations à usage d'habitation, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements ;

<u>et à condition que</u> :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- les installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles ainsi que la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à usage d'habitation destinés à la résidence principale de l'exploitant dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

• Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

• Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

• Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

• Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.

• les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3 Autres dispositions

• Il est rappelé que :

✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

✓ Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

✓ Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUb 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.2 Voirie

• Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

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

• Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 8 logements à 4 m de chaussée. Elles doivent intégrées des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

• Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :

  * Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale peut être réduite .

• les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières ou à développer les itinéraires piétonniers. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

ARTICLE 1AUb 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Électricité, téléphone, télédistribution

• Les réseaux publics ou d'intérêt général doivent être dissimulés.

• Les branchements et les canalisations doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

b - Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

• Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être peu visibles depuis le domaine public.

• Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations, une installation collective peut être exigée.

ARTICLE 1AUb 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non reglementées

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

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.
- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.
- Cependant, peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant, telles que véranda, jardins d'hiver ; cette disposition ne peut s'appliquer aux garages.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble ou groupée, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif est libre.

ARTICLE 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales en bordure de voie

- Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.
- Cette distance peut être inférieure, en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

7.2 Dispositions au-delà de la bande de 20 mètres

• Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 mètres (au faîtage).

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

• Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

• Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise ou si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

• L'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt public est libre.

ARTICLE 1AUb 9 EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

• L'emprise au sol des bâtiments peut être portée à 65% de la superficie de l'îlot de propriété pour la réalisation d'opérations d'ensemble, sous forme groupée à vocation locative

• Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE 1AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

• La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le faîtage

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10% :

✓ La façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiquée ci-dessus.

10.2 Dispositions générales :

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc., ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.3 Hauteur absolue :

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :
  - ✓ 9 mètres au faîtage.
- Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
  - ✓ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
  - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasse la règle édictée et sans augmentation de hauteur, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant au préalable.

ARTICLE 1AUb 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.
- L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
  - ✓ une simplicité de volumes, s'intégrant dans l'environnement et au relief du terrain,
  - ✓ une unité et une qualité de matériau.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites, sauf si cela a pour objectif de limiter le risque d'inondation. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.
- L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.3 Echelle architecturale - Expression des façades.

- Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures

- La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

• Les toits du ou des volumes principaux doivent comporter deux pentes et doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

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

✓ Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,

✓ les appentis et vérandas,

✓ les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,

✓ Les toitures-terrasses, les toitures « à la mansart » et en cas de projets présentant une architecture contemporaine innovante;

✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

• Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

• La pose des châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci peut être interdite.

• Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte sont interdites. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

• Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites, sauf sur les bâtiments qui en comportent déjà.

11.5 Matériaux

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

• Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques bois ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

• Les matériaux ou enduits des façades devront être de la teinte des enduits rencontrés sur les bâtiments traditionnels de la commune.

• Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².

✓ Pour les autres constructions ainsi que pour les constructions d'habitation adoptant une toiture-terrasse ou présentant une architecture contemporaine innovante peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ou les formes et la tuile, ainsi que les bacs-acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

Sont également autorisés :

✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, les vérandas ainsi que pour les abris de piscines

11.6 Clôture

• La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Elle est constituée par :

Une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc

Un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

Un muret droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, surmonté d'un barreaudage, d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale ; il peut être doublé d'une haie vive, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

Un grillage retenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc .

• Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte doivent être comparables à ceux des murs traditionnels.

11.7 Constructions annexes

• Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en oeuvre et de tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

• C'est ainsi que :

✓ L'édification de murs de parpaings non enduits est interdite ainsi que l'emploi de matériaux de récupération, s'ils restent visibles.

✓ Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

✓ Certaines constructions préfabriquées pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect, elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

ARTICLE 1AUb 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,

✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

• Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à l'environnement urbain .

• Chaque construction devra prévoir au minimum deux emplacements de stationnement par unité de logement sur sa parcelle.

• Dans le cas d'opération d'ensemble, l'aménagement en espace commun d'une place de stationnement par lot construit est exigé.

ARTICLE 1AUb 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

• Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

• Dans les ensembles de constructions ou opérations groupées, 10% minimum de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs (espace piéton, espace vert) ;

• Les aires de stationnement doivent être plantées.

• les aires de stockage ou de dépôt doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.

• Les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), peuvent être enterrées. Si celles-ci sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, elles doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées.

• Il est rappelé que les traitements paysagers relatifs aux extensions, créations des bâtiments, établissements et installations autorisées dans la zone, doivent faire l'objet d'une étude de prise en compte paysagère, jointe à l'autorisation de construire.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas :

✓ 0,5 dans le secteur 1AUb,

• Il pourra être porté à 0,6 pour les opérations groupées.

ZONE 1AUc

Identification et destination de la zone

La zone 1AUc représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation industrielle, artisanale commerciale et de services. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme.
Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elle comprend : **un secteur 1AUcb** à vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales, artisanales de services et de bureaux

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Objectifs et justification des règles

Les règles édictées ont pour objectif de répondre à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones urbaines proches, de développement récent.

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

ARTICLE 1AUc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales : Sont interdits

- la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- les terrains de camping et de caravanage.
- De plus sont interdits le long de laR.D.6 :

✓ les stockages et dépôts en façade sur voie,

✓ Tout accès individuel direct nouveau depuis cette voie (R.D.6), sauf pour les installations directement liées et nécessaires aux équipements publics liés aux divers réseaux.

1.2 Dispositions particulières au secteur 1AUcb :

- Sont interdits : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol et non expressément visés à l'article 2, alinéa, 3 suivant.

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

2.1 Dispositions générales :

<u>Sont admis</u> les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

✓ soit les activités économiques notamment à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI ;

et à condition que :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

• À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

• les installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles ainsi que la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à usage d'habitation destinés à la résidence principale de l'exploitant dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

• Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

• Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

• Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

• Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.

• les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3 Dispositions particulières au secteur 1AUcb :

<u>Sont seuls admis</u> les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent et mixte de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

• Les opérations à usage d'habitation,

• Les activités artisanales, les activités tertiaires, commerciales et artisanales, à condition :

✓ q'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage,

✓ que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec l'habitat proche ;

• Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

• Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.

• les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

et à condition que :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

• Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

2.4 Autres dispositions

• Il est rappelé que :

✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

✓ les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Tout accès individuel nouveau depuis la RD 6 est interdit.

3.2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

- Elles doivent en outre permettre d'établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles sont appelées à desservir.

- Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieur à 100 mètres, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie.

ARTICLE 1AUc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité

• Les branchements et les canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

En présence d'un réseau public et notamment de le secteur 1AUcb:

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un réseau public :

• Les constructions nouvelles devront être assainies conformément aux règlements en vigueur par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

b - Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

• Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUc 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• Dans l'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Dispositions générales :

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques , les constructions doivent être implantées à une distance minimale de

10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

• Cependant, peuvent être admises :

✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités telles que services généraux, kiosque de gardiennage, etc.

✓ sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux,

✓ les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

• *les constructions bordant la R.D.6 sont soumises aux dispositions suivantes :*

✓ les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe de la R.D.6 à :

une distance minimale de 15 mètres de la voie (R.D.6).

6.2 Dispositions particulières au secteur 1AUcb :

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques , les constructions doivent être implantées à une distance minimale de : 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer. et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

• Cependant, peuvent être admises :

✓ sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux,

✓ les extensions mesurées des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

✓ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou groupée, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

ARTICLE 1AUc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'emprises imposées, et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

7.1 Dispositions générales

• Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux

7.2 Exceptions

• Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

1. lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,

2. ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre

7.3 Dispositions particulières au secteur 1AUcb

• Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions à peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.

• Cette distance peut être inférieure, en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

• Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 mètres (au faîtage).

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

• La marge d'isolement entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

• Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite, à la condition que puissent être satisfaites les exigences de sécurité et de salubrité.

• L'implantation des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUc 9 EMPRISE AU SOL

• L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

• Dans le secteur 1AUcb L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de l'îlot de propriété.

• Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

ARTICLE 1AUc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, cheminées, etc.), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

• La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

• La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 13 mètres ; toutefois le permis de construire peut être refusé si le projet, par sa volumétrie, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• En cas d'extension des constructions existantes ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, la hauteur au faîtage doit être au plus équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AUc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

1. Une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et au relief du terrain,

2. une unité et une qualité des matériaux utilisés.

• Dans le secteur 1AUcb : L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

• Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement.

• Dans le secteur 1AUcb :

✓ Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin.

✓ En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

b - Ouvertures

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

11.3 Parties supérieures des constructions – Toitures

a - Pentes

• Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

• Dans le secteur 1AUcb les dispositions suivantes sont applicables :

✓ La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

✓ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compté par rapport à l'horizontal, en relation avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu .

⇨ Pour l'ardoise : 40° à 45°

⇨ Pour la tuile : 35° à 40°

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

- Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",

✓ Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

✓ Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

b - Couverture

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

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

c - Ouvertures

• Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

• Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.4 Matériaux – Couleurs

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

• Dans le secteur 1AUcb : En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

11.5 Clôtures

• Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont constituées :

✓ par un grillage retenu par des poteaux métalliques, doublé ou d'une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

✓ Par une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

• En façade de la RD 6, des plantations en bosquets lâches (arbres de haute tige disposés par groupes, de manière aléatoire) sont possibles en lieu et place d'une haie vive.

• Dans le secteur 1AUcb, es clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont constituées :

✓ Un mur plein enduit ou en pierres jointoyées de 1,80 mètres doublée ou non d'une haie .

✓ Un muret droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, surmonté ou non d'un barreaudage, d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale ; il peut être doublé d'une haie vive, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

✓ Un grillage retenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc .

✓ les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte doivent être comparables à ceux des murs traditionnels.

ARTICLE 1AUc 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

1. à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
2. aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

• Sauf dans le secteur 1AUcb, les surfaces de manoeuvre pour les poids lourds doivent être assurées sur parcelle privée.

ARTICLE 1AUc 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

• Les aires de stationnement situées en façade de la RD 6 doivent être plantés.

• Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

• Des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

• Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

• La demande d'autorisation de construire doit comporter un plan de traitement paysager de la parcelle.

• Les aires de stockage ou de dépôts extérieurs doivent être masquées par un écran végétal spécifique afin de ne pas être visible depuis les voies et espaces publiques.

• Il est rappelé que :

✓ les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. Pour l'application de cette disposition il est précisé que les voiries et accès peuvent être aménagés dans ces espaces sous réserve de conserver leur dominante paysagère.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

• Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1

ZONE 1AUℓ

Identification et destination de la zone

La zone 1AUℓ représente l'aire d'extension directe de l'agglomération à vocation sportive, culturelle, pédagogique de loisirs et de tourisme.
Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court
Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.
Elle comprend le secteur :

1AULt à vocation plus spécifique d'activités touristiques et de loisirs.

La mise en place des réseaux et voiries doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Objectifs et justification des règles

Les règles édictées ont pour objectif de répondre à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones urbaines proches, de développement récent.

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

ARTICLE 1AUℓ 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 Dispositions générales : Sont interdits :

- la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'activités sportive, culturelle, pédagogique, de loisirs et d'équipements ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.
- les activités industrielles et artisanales.
- les terrains de camping et de caravanage, sauf dans le secteur 1AULt

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

2.1 Dispositions générales :

Sont admis les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

✓ soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique et de loisirs et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif;

et ce, à condition que :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- les installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles ainsi que la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à usage d'habitation destinés à la résidence principale de l'exploitant dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités et équipements ;
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.
- les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.2 Dispositions particulières au secteur 1AULt :

Sont admis les projets et opérations d'ensembles réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, dont la nature de l'occupation et de l'urbanisation du sol est définie comme il suit :

✓ soit les activités à vocation sportive, culturelle de loisirs et de tourisme, notamment les terrains de camping et de caravanage ;

et ce, à condition que :

✓ Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;

✓ La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;

✓ L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

- À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités et équipements ;
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les installations ouvrages et bâtiments nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les constructions annexes aux habitations et aux activités et équipements autorisés dans la zone.
- les espaces publics et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.3 Autres dispositions

- Il est rappelé que :
  - ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
  - ✓ les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.
  - ✓ Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable.
  - ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUℓ 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

• L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 Voirie

• Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

• Elles doivent en outre permettre d'établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles sont appelées à desservir.

• Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

• Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante de manière à ne pas apporter de gêne à la circulation générale et de desserte.

ARTICLE 1AUℓ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité

• Les branchements et les canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

En présence d'un réseau public :

• Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

• Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un réseau public :

• Les constructions nouvelles devront être assainies conformément aux règlements en vigueur par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

b - Eaux pluviales

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

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

4.4 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

• Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUℓ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• En l'absence d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Dispositions générales

• Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 10 mètres en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

• Cependant, peuvent être admises :

1. À une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipements sportifs, culturels et de loisirs (telles que habitations, services généraux, kiosque de gardien). Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

2. Sans distance minimale de recul, les constructions liées au divers réseaux.

6.2 Dispositions particulières au secteur 1AULt

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et de 3 mètres par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.

• Dans le cas d'une opération d'ensemble ou groupée, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

• L'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif est libre.

ARTICLE 1AUℓ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'emprises imposées, et sauf indication contraire portée sur le document graphique, les dispositions suivantes sont prescrites :

7.1 Dispositions générales en bordure de voie

• Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Exceptions

• Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

✓ lorsqu'il ne sont pas à usage d'équipements sportifs, culturels et de loisirs,

✓ ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie .

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

• La marge d'isolement entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

• Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite, à la condition que puissent être satisfaites les exigences de sécurité et de salubrité.

• L'implantation des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUℓ 9 EMPRISE AU SOL

• Non réglementée.

ARTICLE 1AUℓ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

10.2 Hauteur absolue

• La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 13 mètres ;

• dans le secteur 1 AULT La hauteur maximale au faîtage ne peut excéder 9 mètres ;

Toutefois, dans ce deux cas l'autorisation de construire peut être refusée si le projet, par sa volumétrie, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

• En cas d'extension des constructions existantes ou de reconstruction à la suite d'un sinistre, la hauteur au faîtage doit être au plus équivalente à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE 1AUL 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

• Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :

1. Une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement urbain et au relief du terrain,

2. une unité et une qualité des matériaux utilisés.

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

• Sont admis pour les bâtiments à usage d'équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement. En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

b – Ouvertures

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

11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures

a - Pentes

• Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

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

c - Ouvertures

• Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

• Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.4 Matériaux - Couleurs

• Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

• Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc) , bardages (métalliques ou autres), ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

• En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

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

11.5 Clôtures

• Les clôtures, si elles s'avèrent nécessaires, sont constituées :

✓ par un grillage retenu par des poteaux métalliques, doublé ou d'une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

✓ Par une haie vive composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

ARTICLE 1AUℓ 12 STATIONNEMENT

• Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 1AUℓ 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés.

• Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain construit.

• Les reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être traités en priorité en espaces verts.

• Des espaces libres communs doivent être aménagés selon une superficie proportionnelle à l'importance de l'opération.

• Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

• Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

• Il est rappelé que :

✓ les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. Pour l'application de cette disposition il est précisé que les voiries et accès peuvent être aménagés dans ces espaces sous réserve de conserver leur dominante paysagère.

✓ La demande d'autorisation de construire doit comporter un plan de traitement paysager de la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUℓ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

• Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).

ZONE 2AUb

Identification et destination de la zone

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisante.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Objectifs et justification des règles

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

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

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

2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

• Les équipements public ou de service public liés aux divers réseaux,

• Les extensions de bâtiments existants jusqu'à 50% de leur emprise au sol à la date d'approbation du présent document.

• Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction et de fouilles archéologique.

2.2 Il est rappelé que :

• l'édification des clôtures est soumise à déclaration

• les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE SONZAY



TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

92

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Identification et destination de la zone

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

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

Objectifs et justification des règles

La règle a pour objectif de :

- ✓ garantir le développement de l'activité agricole sur l'ensemble de la zone,
- ✓ de préserver la qualité agricole et l'intégration paysagère des sites en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non liées et nécessaires :

✓ À l'exploitation agricole.

✓ Aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1 Sont admis sous condition :

♦ Les constructions nouvelles à usage d'habitations liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées au plus près et à une distance maximum de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège ou les sites principaux d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 200 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient.

♦ Les constructions nouvelles liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition d'être situées à plus de 100 mètres d'une limite de zone AU,

♦ À condition de préserver le patrimoine bâti agricole et sous réserve d'être liée à l'activité de l'exploitation agricole, l'extension l'aménagement et le changement d'affectation (ou la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments anciens existants). Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :

1. La construction d'origine présente une qualité architecturale et patrimoniale et que celle-ci soit préservée ;
2. les capacités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ;
3. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension (50%), est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

♦ Le camping et le caravanage à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole,

♦ Les activités commerciales ou de services, les activités de loisirs et les hébergements de loisirs à condition qu'elles soient complémentaires avec l'activité agricole (Chambres d'hôtes, ferme-découverte, équitation, vente directe etc.).

♦ les logements des salariés de l'exploitation en valorisation du bâti existant ou le changement de destination des bâtiments, sous réserve que le bâtiment soit situé à proximité de l'exploitation agricole, soit nécessaire à l'exploitation agricole et soit identifié au règlement – document graphique;

♦ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un

nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :

- ✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;

♦ Les affouillements et exhaussements de sol strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

♦ Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :

- ✓ à une réfection,
- ✓ à la construction de trois annexes maximum (garage etc.) sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,
- ✓ à la construction d'une piscine, sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
- ✓ à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3 m et d'une emprise au sol maximale de 15 m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,
- ✓ pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;
- ✓ pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
- ✓ à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

♦ Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

2.2 Autres dispositions :

♦ Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

✓ Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

✓ À 1'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur définies aux articles L.571-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

✓ Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable.

✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à 1'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

• Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

• Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

• Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

• Les accès doivent respecter les écoulements pluviaux, notamment ceux de la voie publique et des voies adjacentes.

• Lorsque les accès seront réalisés à travers un talus existant bordant la voie, leur emplacement et leur tracé devra impérativement permettre de préserver le plus grand linéaire possible de ce talus et en respecter au plus près la forme initiale.

3.2 Voirie

• Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

• Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

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

• Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

• Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

• Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

• En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

• En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

• Par rapport à l'alignement, pour toutes les constructions :
- ✓ Routes départementales : 10 m
- ✓ Voies et chemins communaux : 5 m

• Par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation : 75 m, sauf exceptions prévues à l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

• Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.

Cette distance peut être inférieure pour les services publics ou d'intérêt public .

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

• Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

• Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

• La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

• Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

• Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- ✓ 5 m à l'égout du toit,
- ✓ 9 m au faîtage.

• Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

• Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

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

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

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.2 Toitures

a - Pentes

• Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations et leurs annexes.

• Pour les habitations autorisées : si la construction n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compté par rapport à l'horizontal, en relation avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu .

✓ Pour l'ardoise : 40° à 45°
✓ Pour la tuile : 35° à 40°

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

✓ Les annexes, accolées ou non au bâtiment principal,
✓ les appentis et vérandas,
✓ Les toitures-terrasses, les toitures « à la mansart » et en cas de projets présentant une architecture contemporaine innovante;
✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

b - Couverture

• La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

• Pour les habitations, elle doit être réalisée en ardoise ou en tuile ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile.

• Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

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

c - Ouvertures

• Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

• Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

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

11.4 Clôtures

• Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

• Elles sont constituées (hors clôtures agricoles) par :

un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées

une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

une lisse horizontale

un talus planté d'essences locales.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

• Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

• Il est fait obligation de planter des arbres et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

• Les aires de stationnement doivent être plantées.

• Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran.

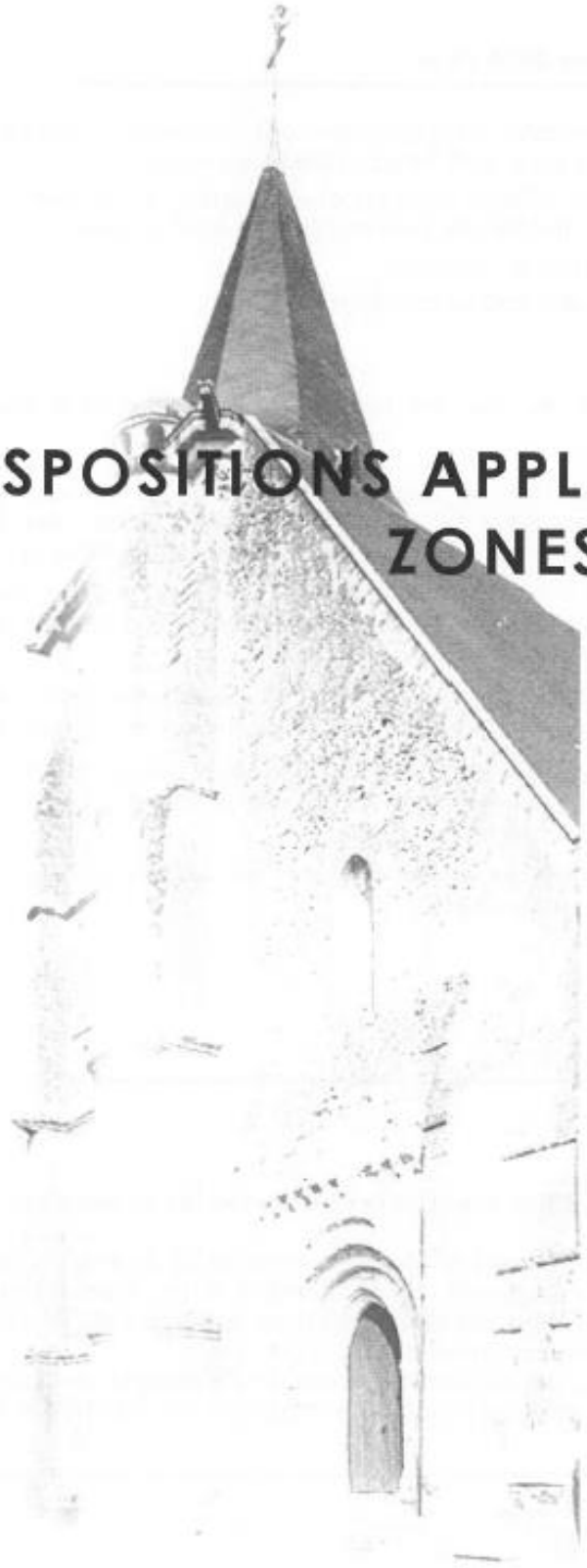
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE SONZAY



TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

102

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Identification et destination de la zone

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques hameaux écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

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

Elle comprend le secteur :

NP soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable

Elle comprend également des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

Ng secteur réservé aux équipements et services publics ou d'intérêt public, dont ceux liés aux réseaux et à la collecte et au traitement des ordures ménagères (centre d'enfouissement technique)

Nh soumis à protection de site, relevant d'un contexte urbain de hameau où quelques possibilités de constructions supplémentaires sont offertes.

NL soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

Np soumis à protection stricte de site, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable.

Npv secteur naturel d'accueil d'installations photovoltaïques

Objectifs et justification des règles

La règle a pour objectif de :

- ✓ de maintenir le caractère paysager, écologique et écologique de ces espaces naturels,
- ✓ de protéger les sites, paysages et éléments remarquables et leurs abords.
- ✓ Dans le secteur Ng : d'assurer conformément à la réglementation en vigueur le traitement des eaux usées et la gestion du centre de stockage des déchets ménagers et centre d'enfouissement technique.
- ✓ Dans le secteur Nt : permettre l'accueil d'installations de production d'électricité utilisant la ressource naturelle radiative du soleil en vue de la production d'énergie.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

♦ Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés.

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

2.1 Rappel :

♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté celles à usage forestier ou agricole.

♦ Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à 1'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

♦ À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-l et suivants du code de 1' urbanisme.

♦ Dans le périmètre de protection du captage de la Goëtière s'exercent des servitudes nécessaires à la préservation de la ressource en eau potable.

♦ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

♦ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à 1' autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.2 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis, sous réserve de leur intégration dans 1'environnement et du respect du caractère de la zone ainsi que de la prise en compte des capacités des réseaux existants :

♦ Les équipements, installations techniques et ouvrages à condition d'être liés aux divers réseaux d'intérêt public.

♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir, sauf dans le secteur Ng

♦ Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :

✓ à une réfection,

✓ à la construction de trois annexes maximum (garage etc.) sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,

✓ à la construction d'une piscine, sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,

✓ à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3 m et d'une emprise au sol maximale de 15 m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,

✓ pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;

✓ pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;

✓ à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

♦ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc.).

♦ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

♦ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :

✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;

✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...).

♦ Les abris pour animaux d'agrément dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par parcelle.

♦ Les bâtiments liés à l'exploitation forestière ou les bâtiments cynégétiques

♦ Les cabanes de pêche, de chasse et refuge de randonnées d'une emprise au sol maximum de 20 m² dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par unité foncière et à condition que les plantations arborées existantes soient maintenues.

2.3 Dans le secteur Nh, en complément des dispositions des articles 2.1 et 2.2 sont admis sous condition :

♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et à la condition de respecter les capacités existantes des réseaux et la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.

♦ Les changements de destination, de constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, pour une vocation de logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Dans le secteur **Nl, en complément de l'article 2.1 sont admis sous condition** :

♦ Les équipements légers de plein-air, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

♦ Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.

2.5 Dans le secteur Ng sont seuls admis, sous condition de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

♦ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés ou dérivés du stockage du traitement et de l'enfouissement des déchets, conformément à la réglementation en vigueur.

♦ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés au traitement des eaux usées.

♦ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif (pompes de relevage des eaux usées, transformateurs électriques, ateliers techniques municipaux ou communautaires, ...)

♦ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

2.6 Dans le secteur NP, seuls sont admis :

♦ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.

♦ Pour les habitations existantes régulièrement autorisées, les travaux se limitant :

✓ à une réfection,

✓ à la construction de trois annexes maximum (garage etc.) sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°4 du PLU (les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernés par ce plafond) et d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante,

✓ à la construction d'une piscine, sous réserve d'être implantée à moins de 20 m de l'habitation principale existante,

✓ à la construction d'un abri de jardin d'une hauteur maximale de 3 m et d'une emprise au sol maximale de 15 m², sous réserve d'être implanté à moins de 20 m de l'habitation principale existante,

✓ pour une habitation existante régulièrement autorisée d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, à une augmentation d'emprise au sol de 40 m² au maximum ;

✓ pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol inférieure à 40% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU, dans la limite de 100 m² d'augmentation d'emprise au sol ;

✓ à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.

♦ Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

♦ Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une salle de réception, à la création d'une activité de bureaux, à la création d'une activité de restauration ou à la valorisation économique de productions agricoles ou artisanales, sous réserve :

✓ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;

✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

✓ de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...).

♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

♦ Les équipements, installations techniques et ouvrages liés aux divers réseaux publics ou d'intérêt public.

♦ L'extension des bâtiments existants à usage d'activités existantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

♦ Les bâtiments liés à 1'exploitation forestière ou les bâtiments cynégétiques

♦ Les cabanes de pêche, de chasse et refuge de randonnées d'une emprise au sol maximum de 20 m² dans la limite d'une installation, construction, ou ouvrage nouveaux par unité foncière et à condition que les plantations arborées existantes soient maintenues.

2.7 Dans le secteur Npv, seuls sont admis :

♦ Les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion d'un projet utilisant la ressource naturelle radiative du soleil en vue de la production d'énergie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

• Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

• Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

• Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

• Les accès doivent respecter les écoulements pluviaux, notamment ceux de la voie publique et des voies adjacentes.

• Lorsque les accès seront réalisés à travers un talus existant bordant la voie, leur emplacement et leur tracé devra impérativement permettre de préserver le plus grand linéaire possible de ce talus et en respecter au plus près la forme initiale.

3.2 Voirie

• Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

• Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

• Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

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

• Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

• Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

• Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

• En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 Dispositions générales :

• En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

5.2 Dispositions particulières au secteur NH :

• Les parcelles destinées à recevoir une construction doivent avoir une surface minimum de 2000 m².

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

• Par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :

✓ Routes départementales : 10 m

✓ Voies communales : 5 m

• Par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation :

✓ 75 m, sauf exceptions prévues à l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

♦ Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

♦ Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 1,40 mètre.

♦ Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

7.2 Dispositions complémentaires au secteur Nh :

♦ les bâtiments nouveaux à usage d'habitation doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 1 ,40 mètre en retrait des limites séparatives.

♦ Cette distance peut être inférieure :

✓ en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

✓ Pour tous les bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit, une implantation en limite séparative est autorisée, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;

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

8.1 Disposition générale :

• Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions particulières au secteur Nh :

Les constructions non contiguës doivent respecter une marge minimale d'isolement de 3 mètres.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Disposition générale :

• Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

9.2 Dispositions particulières au secteur Nh

• L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

• Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, infrastructures spécifiques, notamment en secteur Ng, etc.)

• La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

• Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

• Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

5 m à l'égout du toit,

9 m au faîtage.

• Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

• Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

• Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Rappel

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

• Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, seront traitées avec la même qualité et le même soin. Volumes et terrassements.

11.2 Volumes et terrassements

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

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

• L'implantation du niveau des rez-de-chaussée par rapport à la chaussée doit être adaptée pour limiter le risque d'inondation.

11.3 Toitures

a - Pentes

• Les toits du ou des volumes principaux doivent comporter deux versants et doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.

Exceptions :

• Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :

✓ s'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements et les projets de style contemporain.

✓ pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,

✓ pour les appentis et vérandas,

✓ pour les toitures à la "Mansart",

✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure ou supérieure à celle admise dans la zone.

b - ouvertures de toit :

• Sont interdits :

✓ La pose de châssis de toit (non encastrées) visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

✓ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sauf sur les bâtiments qui en comportent déjà.

du bâtiment le justifie.

c - Matériaux :

Dispositions générales :

• Les matériaux de toiture sont les suivants :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm, ou la tuile d'une densité supérieure ou égale à 60 au m².

✓ Pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les bacs-acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.

• Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, notamment dans le secteur Ng, des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

• Sont également autorisés :

✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

• Sont interdits pour toutes les constructions :

✓ les tôles ondulées

• De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation .

✓ les plaques-ciment autres que celles présentant les mêmes : aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, ainsi que les bacs-acier et l'aluminium sur le bâtiment principal à usage d'habitation.

d - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

a - Aspect

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

• Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

• Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

b - Ouvertures

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

• lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large. ; cette dernière disposition n'est pas applicable dans le secteur Ng.

11.5 Constructions annexes

• Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

• Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

• Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

11.6 Clôtures

• Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

• La clôture si elle est nécessaire doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

• Elles sont constituées (hors clôtures agricoles) par :

- ✓ un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- ✓ une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ✓ un talus planté d'essences locales.

• Dans le secteur Nh : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Elle est constituée par :

✓ Une haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc

✓ Un mur plein enduit ou en pierres jointoyées.

✓ Un muret droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, surmonté d'un barreaudage, d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale ; il peut être doublé d'une haie vive, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc.

✓ D'un grillage retenu par des poteaux bois ou métalliques doublé d'une haie composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc .

✓ Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte doivent être comparables à ceux des murs traditionnels.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

• Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

• Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

• Les équipements légers de plein-air, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme autorisées dans le secteurs NL, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

• Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

• Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

• La façade de la zone NG sur les voies et chemins la bordant et notamment la R.D.959 fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble préservant la dominante arborée.

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Annexe 1 : tableau des Changements de Destination





13_Le Petit Baugé


14_Le Gast


15_Le Gast


16_Cheray


17_Cheray


18_Cheray


19_La Croix de la Rue


20_La Galinière


21_L'Aurière


22_L'Aurière

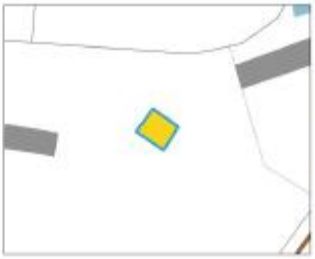

23_Beanou


24_Beanou



25_Parc Chauveau





26_La Baratterie





27_Les Mousseaux





28_Le Bey





29_La Noue





30_Les Touches





31_Les Cartes





32_Les Cartes





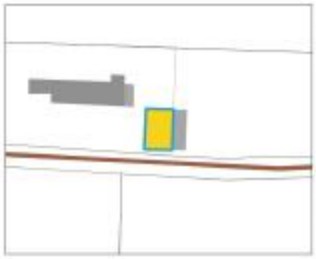
33_Les Cartes





34_La Bardellière





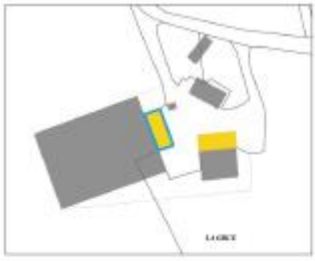
35_Les Fraichaurés





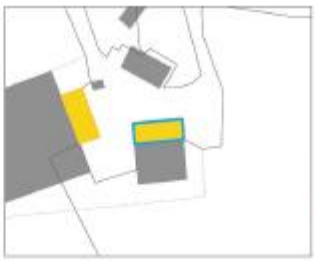
36_La Carte





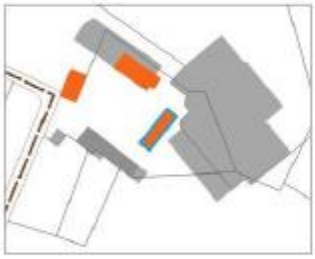
37_La Grue





38_La Grue





A_La Chupraie





B_La Chupraie





C_La Chupraie





D_Mont-Gratté

