

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER (41)
Commune de THORÉ-LA-ROCHETTE

Plan Local d'Urbanisme



Document n°4 : Règlement

Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2012

ARCHITOUR Architectes Associés,
Rémi HERSANT, Architecte dplg – Urbaniste & Florent ANDRE, géographe urbaniste
63, bd Alexandre OYON 72100 LE MANS T : 02 43 84 94 35 F : 02 43 85 02 40

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

➡ **N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU
- le **plan de prévention du risque naturel inondation du Loir**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003.
- les **orientations d'aménagement** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs clé du bourg.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Thoré-la-Rochette.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21).

Ces articles sont détaillés à l'intérieur du Code de l'urbanisme, document consultable sur le site internet www.legifrance.fr, actualisé quotidiennement.

L'énumération des occupations et utilisations du sol est également disponible sur le site cité plus haut (déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, etc.).

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique intitulé « Plan des servitudes n°5a ».

3 – Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme.
- les entités archéologiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Code du patrimoine. Tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- la délimitation des secteurs inondables par la rivière du Loir, en référence au Plan de prévention du risque naturel inondation (PPRNI).
- les itinéraires de randonnée à protéger.
- les sites industriels ou de services pollués ou potentiellement pollués.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Ua** : zone urbaine de centre-bourg ancien, caractérisée par une densité urbaine et une qualité patrimoniale à préserver et à mettre en valeur.
- **Ub** : zone urbaine d'extension pavillonnaire, marquée par des formes urbaines distendues et standardisées.
- **Uz** : zone urbaine d'activités économiques.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **1AUhe** (ouverture immédiate à l'urbanisation) : zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat dans les conditions établies aux orientations d'aménagement (opération d'ensemble). Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.
- **2AUh** (ouverture différée à l'urbanisation après une mise en conformité des ouvrages et des réseaux au droit des parcelles) : zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat dans les conditions établies aux orientations d'aménagement (opération d'ensemble). Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.
- **2AUz** (ouverture différée à l'urbanisation après une mise en conformité des ouvrages et des réseaux au droit des parcelles) : zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques

3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les sites d'exploitation agricoles en activité intègrent la zone agricole.
- **Av** : zone agricole viticole.
- **Ah** : zone agricole d'habitat diffus n'entretenant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole. Seul le confort du bâti existant y est autorisé.

4) Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE V sont les suivantes :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- **Nc** : zone naturelle d'exploitation de carrières.
- **NL** : zone naturelle à vocation de loisirs et de détente, ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.
- **Nh** : zone naturelle délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier, destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.
- **Nj** : zone naturelle de jardins groupés.
- **Ne** : zone naturelle d'équipements sportifs et de loisirs, ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations et d'utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimum des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section III – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

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).

ARTICLE 5 : PERMIS DE DÉMOLIR

Conformément à la délibération du Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-7 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : CLOTURES

Conformément à la délibération du Conseil Municipal, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : EMPLACEMENT RESERVÉ

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

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

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

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L. 113-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION DE RUINES

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 : ARCHEOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région centre (Service régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser les aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation projetée).

ARTICLE 11 : PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

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

Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faible et moyen). Il n'est cependant pas à exclure la présence de secteurs argileux à consistance plus importante.

Par précaution, une étude géotechnique pourra être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au frais du propriétaire.

Mouvement de terrain consécutif à l'instabilité des masses rocheuses

Il est rappelé que certaines zones du PLU sont rendues vulnérables par la présence de mouvements de terrains par destabilisation de masses rocheuses instables (cavités souterraines, glissement de terrain, éboulement).

Pour certains projets d'urbanisme, la collectivité pourra être en mesure de demander une étude géotechnique au pétitionnaire pour déterminer la nature du risque et les mesures compensatoires à réaliser.

Plan de prévention du risque naturel inondation du Loir

Il est rappelé que certaines zones du PLU sont concernées par des limitations au droit à construire réglementées au PPR du Loir, approuvé par arrêté préfectoral en date du 17/10/2003 (servitude EL2).

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONES URBAINES

UA - UB – UZ

Caractère de la zone

Les zones urbaines sont déjà urbanisées et équipées en réseaux. Elles se décomposent en trois sous-zones comme décrit ci-dessous.

Décomposition en sous zones

La zone U se décompose en 3 sous zones :

- **UA** : zone urbaine de centre bourg, caractérisée par un bâti dense généralement à l'alignement et marqué par la qualité architecturale du bâti. Cette zone a vocation d'habitat regroupe les fonctions urbaines de centre-ville : équipements, commerces, services, etc.
- **UB** : zone urbaine périphérique au centre-bourg, caractérisée par des constructions individuelles ou groupées sous forme de lotissements. Cette zone correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.
- **UZ** : zone urbaine d'activités économiques existantes, caractérisée par sa vocation industrielle et ses volumes imposants.

Protections, risques et nuisances

Se reporter aux plans de zonage et aux articles 4 à 11 du titre I « Dispositions générales » pour connaître les protections, risques et nuisances susceptibles d'affecter votre terrain et les prescriptions ou recommandations associées.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands et champs de tirs, les pistes pour engins motorisés et les discothèques.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- Les constructions commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m².
- Le changement de destination des commerces en activité à la date d'approbation du PLU, pour un tout autre usage.
- Le stationnement de caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par des véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de carrière.

En zones Ua et Ub

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article U1 :

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**
- L'extension ou la transformation de bâtiment d'activités existants sous réserve que cela n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Uz

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, sous réserve :
 - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Le logement de fonction sous réserve :
 - qu'ils soient destinés à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance ou du gardiennage des établissements.
 - qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, dans la limite d'un seul logement par activité.
 - qu'ils soient construits simultanément avec le local d'activités.
 - que leur surface hors œuvre nette soit inférieure ou égale à 70 m².
- Les dépôts de véhicules s'ils sont liés ou nécessaires à l'activité en place (concession, garagiste, etc.).

En zone Ub

- Les constructions, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

U3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'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.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Un deuxième accès ne pourra être autorisé que sur demande motivée.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnée, existants ou à créer, sont limités au piéton et cycle exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

U3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies privées en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les aménagements en entrée d'impasse, en accroche de la voie existante ou à créer, sont à privilégier dans une logique de gestion économe du foncier (points apports et de collecte des déchets, points aire de stationnement public, etc.).
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

En zone Uz

- La création d'accès sur la voie communale n°4 est interdite.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**U4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés.

U4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le fossé d'une voie publique.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

U4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption ou le tamponnage des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

U4 – 3 – 2 : Débits de fuite

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
 - Pour les constructions neuves, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.
 - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

Les dispositions (U4 – 3-1 / U4 – 3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.).
- Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

En zone Uz

- Les aménagements nécessaires au stationnement et à la circulation interne des véhicules, aux zones de manœuvre et à l'approvisionnement, d'une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 200 m², doivent être équipés d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

U4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou groupement d'habitations) l'enterrement des réseaux est imposé.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

U4 – 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

U4 – 6 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS
--

En zone Uz

- 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 conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

En zone Ua

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Une implantation en retrait de 2 mètres minimum peut toutefois être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
 - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée d'une hauteur de 1.10 mètre minimum et/ou une construction annexe (dépendance, garage, etc.).
- Une implantation en retrait de 5 mètres minimum peut être autorisée pour la construction d'une annexe dissociée.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

En zones Ub et Uz

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Une implantation différente peut-être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public, en zones Ua et Ub :

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public, en zone Ua et Ub :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation de matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. ne doit pas tendre à diminuer la marge de recul de 3 mètres.

En zone Uz

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- Ce retrait pourra être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non règlementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminée et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

En zones Ua et Ub

- La hauteur des constructions ou installations ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

En zone Uz

- La hauteur des constructions ou installations ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout de toit.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifiés.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone U

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
 - Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
 - Aux édifices de culte.
 - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U11 – 1 Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

En zone Ua

- L'emploi de bardage métallique, de plaques fibrociment et le PVC est interdit, sauf s'il est justifié d'un projet d'ensemble mettant en œuvre des dispositions exigeantes pour la qualité environnementale et/ou architecturale, comme indiqué à l'art. U11-2.

U11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

U11 – 3 Habitations, extensions et dépendances

U11 – 3 – 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.

En zone Ua

- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée). Ils reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.). En conséquence, et en fonction du parement, les enduits seront couvrant ou non.
- Les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les pierres accidentées, dégradées, délitées, etc. n'offrant plus la résistance ou l'aspect souhaitable, seront remplacés par des pierres de même nature ayant le même aspect, coloration, profil et taille.
- L'appareillage et les joints seront scrupuleusement respectés, ces derniers seront exécutés en chaux et sable du pays.
- La peinture, le ravalement et les revêtements sur les pierres de taille sont interdits.
- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale et les proportions de l'immeuble concerné.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle ou foncée.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.
- L'emploi du ciment est interdit en cas de restauration, d'entretien ou de réfection d'un immeuble ou partie d'immeuble édifiée en tuffeau ou creusé en coteau (caves troglodytiques).

En zone Uz

- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement. Les teintes sombres seront à privilégier. Des teintes vives pourront toutefois être utilisées pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

U11 – 3 – 2 : Ouvertures**En zone Ua**

- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. En cas d'installation de volets roulants, il sera exigé le maintien des volets existants.
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

U11 – 3 – 3 : Menuiserie

- Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints et non vernis.

En zone Ua

- Les portes de garage ne comporteront pas de partie ajourée ou vitrée.

U11 – 3 – 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.

En zone Ua

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 65/m2 minimum Les toitures initialement réalisées en ardoise ou en tuiles plates de pays seront restaurées avec le même matériau.

- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large. Leur dimension maximum ne pourra excéder 0.78 X 0.98.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée. Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 40° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. Les chiens assis sont interdits.
- Les parties de construction édifiées en superstructures telles que les cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition du comble.
- Les souches en pierre seront conservées ou restaurées. La construction ou la réfection de souches seront exécutés en brique de terre cuite du pays ou en pierre de tuffeau. Dans le cas exceptionnel où l'environnement ne l'imposerait pas et par économie, les souches qui devront être toujours d'une épaisseur suffisante pourront être enduites en chaux et sable de pays.
- Aucun tuyau ou élément similaire en petites dimensions ne sera apparent en toiture.
- Les matières plastiques sont interdites pour les gouttières ainsi que tout autre ouvrage assimilé.

En zone Ub

- Sont autorisés les matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire à l'ardoise naturelle ou aux tuiles plates petit moule pour la couverture des constructions à usage d'habitation.
- 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, à l'exception de tôles ondulées.

En zone Uz

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré, à l'exception de tôles ondulées.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc pur sont interdits.

U11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

U11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

U11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 12 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

U11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale.

- L'édification de clôture est facultative.

U11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,10 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
 - soit d'un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région.
 - soit d'une haie végétale reprenant au moins 2 essences issues de la palette végétale à l'article U13-3.

En zone Ua

- Les éléments de béton, pleins et ajourés, les panneaux bois, les lisses, les claustras, les matériaux d'imitation et les matières plastiques sont interdits.

En zone Ub

- Les claustras, les matériaux d'imitation et les matières plastiques sont interdits.
- Les éléments bétons utilisés en soubassement sont admis, dans la limite d'une hauteur fixée à 0.40 m.

En zone Uz

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2,00 m, sauf contraintes techniques justifiées. Cette clôture sera doublée d'une haie ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

U11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. 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'Etat 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 existante avant le début des travaux.

En zone Uz

- Pour les bâtiments d'activités économiques, des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour véhicules utilitaire devront être prévues sur la parcelle en fonction des besoins.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**U13 – 1 Dispositions générales**

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 80 m² d'espaces verts.
- Tout arbre de haute tige abattu sera immédiatement remplacé.

En zone Uz

- Les bâtiments d'activités devront être intégrés par le biais de plantations nouvelles, constituées d'essences issues de la flore locale ou par la préservation d'éléments plantés préexistants. Régulièrement entretenues, ces plantations seront traitées et imaginées de façon judicieuse pour valoriser les espaces privatifs ou communs et les entrées de ville.

U13 – 2 Espace boisé classé

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

U13 – 3 : Liste des essences végétales autorisées pour les clôtures en limite de domaine public

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes, comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

U13 – 4 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

U13 – 5 : Eléments de paysage et de patrimoine

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

Petit patrimoine bâti remarquable

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

1AUhe

Caractère de la zone

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer. Intégralement situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg, les zones à urbaniser ont un impact faible à nul sur les espaces agricoles et naturels. Elles permettent une optimisation des réseaux existants ou en cours de construction (station d'épuration intercommunale, etc.) et consolideront la centralité du bourg, cœur de village.

L'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des orientations d'aménagement.

Décomposition en sous zones

La zone 1AU est décomposée en une sous-zone :

- **1AUhe** : cette zone est principalement affectée à l'habitat et aux équipements. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.
Cette zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone.

Protections, risques et nuisances

Se reporter aux plans de zonage et aux articles 4 à 11 du titre I « Dispositions générales » pour connaître les protections, risques et nuisances susceptibles d'affecter votre terrain et les prescriptions ou recommandations associées.

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

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

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conditions d'aménagement et d'équipement de l'ensemble de la zone 1AUhe

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, ne pourront être délivrées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant tout ou partie des zones visées et respectant les principes définis dans le document « orientations d'aménagement » (document n°3).
- La collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé devront être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- L'urbanisation sera accompagnée de la programmation des travaux et actions éventuellement nécessaires à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées **en zone 1AUhe** :

- **Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.**
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations à vocation d'habitat et les équipements publics qui y sont directement liés correspondant aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité commerciale, de services ou de bureaux à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.
- Les équipements médicaux liés et nécessaires à l'accueil de personnes âgées.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve :
 - que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1AU3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'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.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnées sont limités au piéton et cycle exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

1AU3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies privées en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les aménagements en entrée d'impasse en accroche de la voie existante ou à créer sont à privilégier dans une logique de gestion économe du foncier (points apports et de collecte des déchets, points aire de stationnement public, etc.).
- Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur conception des voies piétonnes et cyclables continues et sécurisées. Chaque fois que des impératifs de sécurité l'exigeront, elles seront séparées de la chaussée automobile.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AU4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés.

1AU4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le fossé d'une voie publique.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

1AU4 – 3 : Eaux pluviales**1AU4 – 3 - 1 : Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption ou le tamponnage des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

1AU4 – 3 - 2 : Débits de fuite

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
 - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.
 - Pour les constructions neuves sur terrains nus, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.

Les dispositions (1AU4-3-1 / 1AU4-3-2) ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales et qui mettent en avant de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Seront recherchés autant que possible des aménagements paysagers permettant de mettre en valeur l'eau ou à favoriser des usages multiples (espaces verts, sportifs, récréatifs, etc.)
- Les retenues devront présenter des caractéristiques techniques permettant de n'être ni bâchées ni clôturées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

1AU4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou groupement d'habitations) l'enterrement des réseaux est imposé.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

1AU4 - 5 : Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur devra être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

1AU4 – 6 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS
--

- Non réglementé.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Une implantation en retrait de 2 mètres minimum peut toutefois être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
 - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée d'une hauteur de 1.10 mètre minimum et/ou une construction annexe (dépendance, garage, etc.).
- Une implantation en retrait de 5 mètres minimum peut être autorisée pour la construction d'une annexe dissociée.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

Une implantation différente peut-être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation de matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. ne doit pas tendre à diminuer la marge de recul de 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminée et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.5 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder

3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.

- La hauteur des annexes dissociées ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone :

- Une hauteur différente peut être autorisée :
 - Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
 - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
 - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AU11 – 1 Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales doivent être enterrées pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
- Les tôles ondulées, les plaques fibrociment et le PVC sont interdites.

1AU11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

1AU11 – 3 Habitations, extensions et dépendances**1AU11 – 3 – 1 Façades**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle ou foncée.

1AU11 – 3 – 2 Ouvertures

- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public.

1AU11 – 3 – 3 Menuiserie

- Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints et non vernis.

1AU11 – 3 – 4 Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire à l'ardoise naturelle ou aux tuiles plates petit moule de teinte foncée pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont admis.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle ou en tuiles plates de pays. Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 40° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. Les chiens assis sont interdits.

1AU11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

1AU11 – 4 – 1 Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

1AU11 – 4 – 2 Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 12 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

1AU11 – 5 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale.

- L'édification de clôture est facultative.

1AU11 – 5 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,10 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées :
 - soit d'un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région.
 - soit d'une haie végétale reprenant au moins 2 essences différentes, issue de la palette végétale à l'article 1AU13-2.
- Les claustras, les matériaux d'imitation et les matières plastiques sont interdits.

1AU11 – 5 – 2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- Les éléments bétons utilisés en soubassement sont admis, dans la limite d'une hauteur fixée à 0.40 m.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Le nombre de places de stationnement exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser

les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. 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'Etat 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 existante avant le début des travaux.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AU13 – 1: Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 80 m² d'espaces verts.
- Tout arbre de haute tige abattu sera immédiatement remplacé.

1AU13 – 2 : Liste des essences végétales autorisées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes, comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

1AU13 – 3 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

1AU13 – 4 : Espaces collectifs

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des aires aménagées seront prévues, justifiées et décrites. Elles devront participer à la valorisation globale du projet (traitement paysager, espace commun de rencontres et de jeux, etc.)

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

ZONES A URBANISER

2AUh – 2AUz

OUVERTURE ULTERIEURE

Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des secteurs destinés à l'accueil de nouvelles constructions, à moyen ou long termes. La zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU. L'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation doit permettre à la commune un contrôle de son rythme de développement au regard de la capacité de ses équipements et de ses infrastructures.

La zone devra être aménagée par le biais d'opérations d'ensemble, permettant un aménagement cohérent.

Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « orientations d'aménagement » annexé au PLU (document n°3).

Décomposition en sous zones

La zone 2AU se décompose en 2 sous-zones :

- **2AUh** : destinée principalement à l'habitat. Cette zone n'est constructible qu'après modification du PLU. La modification du PLU aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones 2AUh en zone 1AUh.
- **2AUz** : zone dédié à l'accueil d'activité économique.

Protections, risques et nuisances

Se reporter aux plans de zonage et aux articles 4 à 11 du titre I « Dispositions générales » pour connaître les protections, risques et nuisances susceptibles d'affecter votre terrain et les prescriptions ou recommandations associées.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2AU et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Conditions d'aménagement et équipement de la zone 2AU

- L'autorisation de nouvelles constructions est subordonnée à la modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas règlementés.

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

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- Une implantation en retrait de 2 mètres minimum peut toutefois être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
 - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée d'une hauteur de 1.10 mètre minimum et/ou une construction annexe (dépendance, garage, etc.).
- Une implantation en retrait de 5 mètres minimum peut être autorisée pour la construction d'une annexe dissociée.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière des constructions à usage d'habitation.

Une implantation différente peut-être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant (document n°3).

Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation de matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. ne doit pas tendre à diminuer la marge de recul de 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée à condition de respecter un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour préserver une haie bocagère.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont des zones équipées ou non à préserver. L'ensemble des sites d'exploitation en activité sont intégrés à l'intérieur de la zone agricole.

Décomposition en sous zones

- **A** : zone où les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont seules autorisées.
- **Av** : zone délimitant les secteurs d'appellation d'origine contrôlée, où les constructions et installations agricoles sont interdites pour des raisons de protection d'un terroir de production viticole reconnu.
- **Ah** : zone délimitant les écarts et/ou hameaux disséminés au sein de l'espace agricole. Ces entités n'entretiennent plus de lien direct avec l'activité agricole. L'évolution modérée du bâti existant et les annexes dissociées sont uniquement admis.

Protections, risques et nuisances

Se reporter aux plans de zonage et aux articles 4 à 11 du titre I « Dispositions générales » pour connaître les protections, risques et nuisances susceptibles d'affecter votre terrain et les prescriptions ou recommandations associées.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Av

- Toute construction et installation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone A

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone A uniquement

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole et ses extensions sous réserve :
 - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 100 mètres maximum si des impératifs, dus à la nature du sol, du relief du terrain, le justifient.
 - que la surface hors œuvre nette du logement de fonction, après extension n'excède pas 200 m².
- La rénovation, la réhabilitation et la réfection du logement de fonction.
- La construction d'annexes dissociées liées au logement de fonction existant ou à créer, sous réserve :
 - que l'annexe ne soit pas implantée à plus de 15 mètres du logement de fonction à laquelle elle se rapporte, sans dépasser une distance maximale fixée à 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation.
 - que l'emprise au sol de l'annexe à créer ou après extension(s) n'excède pas 30 m² (excepté pour les piscines).
 - à raison de deux annexes supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination et les extensions de bâtiments maçonnés existants pour un usage d'hébergement de tourisme accessoires à une activité agricole existante principale, à condition :
 - qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère (bâtiment en pierre, architecture rurale traditionnelle, etc.).
 - que la surface hors œuvre nette de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieur ou égale à 80 m².
 - que la surface hors œuvre nette après extension(s) n'excède pas 200 m².
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes nécessaires aux activités accessoires à une activité agricole principale, sous réserve :
 - d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants. (local de transformation et de vente des produits issus de la ferme, local à vélos, sanitaires, etc.).
 - que l'emprise au sol de la construction et installation nouvelle à usage d'annexes n'excède pas 30 m².
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- ~~• Les carrières sous réserve d'être compatibles avec le schéma départemental du Loir et Cher.~~

En zone Ah uniquement

- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'habitation sous réserve :
 - que la surface hors œuvre nette de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 60 m².
 - que la surface hors œuvre nette après extension(s) n'excède pas 200 m².
 - que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.
- Le changement de destination de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'activités (tourisme, bureaux, artisanat, commerce et services) sous réserve :
 - que la surface hors œuvre nette de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 60 m².
 - que la surface hors œuvre nette après extension(s) n'excède pas 200 m².
 - que la surface hors œuvre nette des activités de commerce et d'artisanat ne dépasse pas 100 m².
 - que les dépôts ou stockage ne soient pas visibles depuis l'espace public.
 - que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.
- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions, sous réserve :
 - qu'elles soient réalisées à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité

foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.

- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions (garages, abris de jardin, piscines,...), à condition :
 - qu'elles soient réalisées à plus de 100 m tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'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.
- La création de nouvel accès hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage est interdite, sauf celle liée à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route. Dans ce cas, l'accès devra faire l'objet d'aménagements spéciaux en accord avec le service gestionnaire de la voie.
- Les accès sur les cheminements piétons ou de randonnées sont limités au piéton et cycle exclusivement. Le portillon doit être ouvert sur la parcelle, pour ne pas perturber les circulations. Une seule sortie, d'une largeur de 1 mètre maximum, sera autorisée par unité foncière.

A3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- 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 déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A4 – 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés.

A4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

A4 – 3 : Eaux pluviales**A4 – 3 – 1 : Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption ou le tamponnage des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

A4 – 3 – 2 : Débits de fuite

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
 - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure,
 - Pour les constructions neuves, le débit est limité à 3 litres/seconde/hectare, sauf disposition plus contraignante établie dans le cadre d'une étude loi sur l'eau.

A4 – 3 – 3 : Sens d'écoulement

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ne doivent pas être modifiés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les ouvrages et aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain qui la supportera.

A4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques

A4 – 5 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie existante ou à créer d'au moins :
 - 10 mètres des routes départementales
 - 5 mètres pour les autres voies

Une implantation différente peut-être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes dissociées de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminée et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur du logement de fonction ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur des autres bâtiments agricoles ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifiés.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A

- Une hauteur différente peut-être autorisée :
 - Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
 - Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
 - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
 - En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**A11 – 1 Dispositions générales**

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique.

- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
- L'emploi de bardage métallique, de plaques fibrociment et le PVC est interdit, sauf s'il est justifié d'un projet d'ensemble mettant en œuvre des dispositions exigeantes pour la qualité environnementale et/ou architecturale, comme indiqué à l'art. A11-2.

A11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

A11 – 3 Habitations, extensions et dépendances

A11 – 3 – 1 : Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée). Ils reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.). En conséquence, et en fonction du parement, les enduits seront couvrant ou non.
- Les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les pierres accidentées, dégradées, délitées, etc. n'offrant plus la résistance ou l'aspect souhaitable, seront remplacés par des pierres de même nature ayant le même aspect, coloration, profil et taille.

- L'appareillage et les joints seront scrupuleusement respectés, ces derniers seront exécutés en chaux et sable du pays.
- La peinture, le ravalement et les revêtements sur les pierres de taille sont interdits.
- Les modifications de l'aspect extérieur (perçements, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale et les proportions de l'immeuble concerné.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle ou foncée.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.

A11 – 3 – 2 : Ouvertures

- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. En cas d'installation de volets roulants, il sera exigé le maintien des volets existants.

A11 – 3 – 3 : Menuiserie

- Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints et non vernis.

A11 – 3 – 4 : Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40°comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.

- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 65/m2 minimum Les toitures initialement réalisées en ardoise ou en tuiles plates de pays seront restaurées avec le même matériau.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée. Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 40° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. Les chiens assis sont interdits.

A11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

A11 – 4 – 1 : Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

A11 – 4 – 2 : Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 12 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

A11 – 5 : Bâtiments agricoles

A11 – 5 – 1 : Toitures

- L'utilisation d'un bardage bois est encouragée en façade. Les couleurs sombres et de tons mats sont seules autorisées, sous réserve d'une cohérence avec les tonalités du bâti préexistant.
- Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades.

A11 – 6 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale.

- L'édification de clôture est facultative.

A11 – 6 – 1 : Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,10 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
 - soit d'un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région.
 - soit d'une haie végétale reprenant au moins 2 essences différentes, issue de la palette végétale à l'article A13-2.
- Les matériaux d'imitation et les matières plastiques sont interdits.

A11 – 6 – 2 : Clôtures en limite séparative

- Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- Les éléments bétons utilisés en soubassement sont admis, dans la limite d'une hauteur fixée à 0.40 m.

A11 – 6 – 3 : Clôtures agricoles

- Les clôtures agricoles devront par leur composition et leur hauteur, être adaptée à l'élevage pratiqué.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**A13 – 1 : Espace boisé classé**

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

A13 – 2 : Liste des essences végétales autorisées pour les clôtures en limite de domaine public

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Buddleia, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes, comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

A13 – 3 : Aires de stationnement

- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A13 – 4 : Eléments de paysage et de patrimoine

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

Petit patrimoine bâti remarquable

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

N – NC – NH – NL – NJ – NE

Caractère de la zone

Les zones N sont des zones non équipées, ou partiellement équipées suivant les secteurs, à protéger en raison de leur sensibilité écologique ou paysagère.

Décomposition en sous zones

La zone N se décompose en 5 sous zones :

- **N** : zone naturelle protégée.
- **Nc** : zone naturelle protégée où les activités de carrières sont admises.
- **Nh** : zone délimitant les écarts et/ou hameaux disséminés au sein de l'espace naturel. Ces entités n'entretiennent plus de lien direct avec l'activité agricole. L'évolution modérée du bâti existant et les annexes dissociées sont uniquement admis.
- **Ne** : zone naturelle réservée au développement mesuré des équipements sportifs et de loisirs.
- **NL** : zone naturelle où le développement d'activités de loisirs est admis, autour de certains plans d'eau et à l'intérieur du camping.
- **Nj** : zone naturelle de jardins groupés

Protections, risques et nuisances

Se reporter aux plans de zonage et aux articles 4 à 11 du titre I « Dispositions générales » pour connaître les protections, risques et nuisances susceptibles d'affecter votre terrain et les prescriptions ou recommandations associées.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute nouvelle construction et installation en secteur inondable devra être conforme au PPRI du Loir (plan des servitudes n°5a)
- Les constructions, installations et ouvrages sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres des cours d'eau non domaniaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, sont admis :

- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages nécessaires aux constructions et installations du sol autorisées et à la réalisation de services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf consécutif à une inondation dans les zones inondables et les zones concernées par les débordements de nappe phréatique.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole et cynégétique.
- Les installations et ouvrages nécessaires au prélèvement dans les eaux souterraines pour un usage agricole.
- Les constructions, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les abris isolés pour animaux, non agricole, sous réserve :
 - qu'ils soient ouverts sur au moins 1 façade.
 - qu'ils soient adossés sur une limite séparative ou une haie bocagère.
 - qu'ils soient réalisés uniquement en bois
 - qu'ils ne disposent d'aucune fondation.
 - à raison d'un abri pour animaux par unité foncière.

En zone Nh

- Les extensions, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'habitation sous réserve :

- que la surface hors œuvre nette de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 60 m².
 - que la surface hors œuvre nette après extension(s) n'excède pas 200 m².
 - que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.
- Le changement de destination de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'activités (tourisme, bureaux, artisanat, commerce et services) sous réserve :
 - que la surface hors œuvre nette de la construction existante faisant l'objet d'un changement de destination soit supérieure ou égale à 60 m².
 - que la surface hors œuvre nette après extension(s) n'excède pas 200 m².
 - que la surface hors œuvre nette des activités de commerce et d'artisanat ne dépasse pas 100 m².
 - que les dépôts ou stockage ne soient pas visibles depuis l'espace public.
 - que l'extension n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers potentiels.
- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions, sous réserve :
 - qu'elles soient réalisées à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes dissociées à l'habitation principale et leurs extensions (garages, abris de jardin, piscines,...), à condition :
 - Qu'elles soient réalisées à plus de 100 m tout bâtiment agricole en activité, à raison de deux constructions supplémentaires maximum par unité foncière par rapport aux constructions existantes sur l'unité foncière, à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les équipements publics nécessaires au développement du tourisme et des loisirs.

Zone NL uniquement

- Les constructions ou installations ouvertes au public nécessaires à l'observation du milieu naturel ou à la pratique d'activités de loisirs ou de tourisme (hébergements de tourisme, restauration, etc.).

Zone Ne uniquement

- Les constructions ou installations liées et nécessaires aux équipements publics sportifs et culturels.

Zone Nc uniquement

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières, sous réserve d'une remise en état du site et des sols conformément aux cahiers des charges des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Zone Nj uniquement

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardinage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N3 – 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'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.
- Les cheminements piétons seront réalisés avec des matériaux poreux et des revêtements non étanches qui facilitent une infiltration diffuse des eaux de pluie dans le sol.

N3 – 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- 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 déchets, etc.) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le branchement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés.

N4 – 2 : Assainissement

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place aux frais des bénéficiaires, après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

N4 – 3 : Eaux pluviales**N4 – 3 - 1 : Gestion des eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau pluvial collecteur ou dans le caniveau de la voie, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Dans ce cas, l'accord du gestionnaire des réseaux devra être requis.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

N4 – 3 - 2 : Débits de fuite

- Les débits de fuite en sortie d'unité foncière sont règlementés comme suit :
 - Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

N4 – 4 : Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications – Fibres optiques

- Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les aménagements et ouvrages devront prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de fibres optiques.

N4 – 5 : Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des parcelles doit être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

Les marges de recul ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies cyclables et piétonnes dissociées de la chaussée, existantes ou à créer, qui sont exclus du champ d'application du terme « voies publiques ».

En zones N, Nj, Nh, Ne et Ni

- Les constructions et installations devront être implantées en retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite du domaine public.

En zone Nc

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie existante ou à créer d'au moins :
 - 10 mètres des routes départementales
 - 5 mètres pour les autres voies

Une implantation différente peut-être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en recul par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N, à condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives :

- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes dissociées de moins de 12 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité, etc.) le justifie.
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**En zone N**

- L'emprise au sol des abris pour animaux non agricole ne doit pas dépasser 15 m².

En zones Nc

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% maximum de la superficie de l'unité foncière

En zones NL

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 10% maximum de la superficie de l'unité foncière

En zones Nj

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 5% maximum de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminée et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

En zone N

- Les abris isolés pour animaux ne pourront dépasser 2,50 m.

En zone Nh

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit.
- Au-delà de la hauteur définie ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :
 - dans les combles, si la construction comporte une toiture.
 - en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1.50 mètre. Sa hauteur ne doit pas excéder 3.00 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.
- Les annexes dissociées ne doivent pas dépasser 3 mètres.

En zone Nj

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 2.50 mètres

En zone Nc

- La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'activité d'extraction ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifié.

En zone Nl

- La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, etc.), à condition d'être clairement justifié.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N

- Une hauteur différente peut être autorisée :
 - Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les équipements publics.
 - Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
 - En cas d'extension d'un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N11 – 1 Dispositions générales

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout pastiche ou toute architecture étrangère à la région est interdit.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaing, brique creuse,...) est interdit.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire (cuves de récupération des eaux de pluie, etc.) doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances vis-à-vis des tiers et ne pas être visible depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles. Des formats et des aspects discrets seront recherchés (transparence, couleur sombre, etc.).
- Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs, abris bus, etc.), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises. Un soin particulier sera apporté à l'intégration de ces équipements d'infrastructure afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux.
- L'emploi de bardage métallique, de plaques fibrociment et le PVC est interdit, sauf s'il est justifié d'un projet d'ensemble mettant en œuvre des dispositions exigeantes pour la qualité environnementale et/ou architecturale, comme indiqué à l'art. N11-2.

N11 – 2 Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, etc.
- Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard de la position des ouvertures par rapport au sud, de la performance de l'isolation thermique, de la compacité des volumes construits, de l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, des dispositifs de récupération des eaux de pluie, des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune s'appuiera sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.

N11 – 3 Habitations, extensions et dépendances

N11 – 3 – 1 Façades

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une qualité de traitement.
- Les teintes de façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives ni criardes.
- Les vérandas sont autorisées. En façade sur voie publique, elles devront participer d'une composition architecturale d'ensemble et tenir compte du caractère et des proportions du bâti existant.
- Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration et une finition appropriée (lissée ou grattée). Ils reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les enduits seront à réaliser sans saillie par rapport aux éléments en pierre de taille, (encadrement des baies, chainages d'angles, etc.). En conséquence, et en fonction du parement, les enduits seront couvrant ou non.
- Les rénovations d'appareils de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
- Les pierres accidentées, dégradées, délitées, etc. n'offrant plus la résistance ou l'aspect souhaitable, seront remplacés par des pierres de même nature ayant le même aspect, coloration, profil et taille.
- L'appareillage et les joints seront scrupuleusement respectés, ces derniers seront exécutés en chaux et sable du pays.
- La peinture, le ravalement et les revêtements sur les pierres de taille sont interdits.
- Les modifications de l'aspect extérieur (percements, etc.) seront effectuées en respectant la composition générale et les proportions de l'immeuble concerné.
- L'usage de bois en bardage est autorisé à condition de présenter un aspect mat et une teinte naturelle ou foncée.
- Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails et permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade.
- Les éléments de modénatures doivent être conservés ou restitués à l'identique.

N11 – 3 – 2 Ouvertures

- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. En cas d'installation de volets roulants, il sera exigé le maintien des volets existants.
- Les ouvertures positionnées en façade sud seront équipées de protection solaire, mobiles ou non (débords, volets, pare-soleil, etc.).
- Les surfaces vitrées seront conçues de sorte à optimiser les apports solaires.

N11 – 3 – 3 Menuiserie

- Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garage doivent être peints et non vernis.

N11 – 3 – 4 Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ainsi que pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis, verrières et vérandas, pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, ainsi que pour les toitures à la Mansart existantes.
- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les matériaux de couverture participant d'une production d'énergie renouvelable (tuiles photovoltaïques, panneaux solaires photovoltaïque, etc.) sont autorisés sur les pans de toiture. Ils doivent être encastrés et ne pas présenter de saillie en toiture. En cas de projet qui ne porterait pas sur l'ensemble du pan de toiture, la teinte employée devra s'harmoniser avec celle utilisée sur la toiture sur laquelle elle s'implante.
- L'emploi d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, les matériaux de couverture translucide, le cuivre, etc. seront autorisés de façon limitée et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade et au niveau de l'égout du toit.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.
- Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant par leur volumétrie et leurs gabarits.
- La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille maximale 33 cm x 23 cm ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée de type 65/m2 minimum. Les toitures initialement réalisées en ardoise ou en tuiles plates de pays seront restaurées avec le même matériau.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré à l'exception de tôles ondulées.
- Les châssis de toit doivent être encastrés, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec le rythme, les dimensions des ouvertures et les caractéristiques de la toiture. L'ouverture du châssis devra être plus haute que large.
- Les lucarnes doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes traditionnelles. La couverture de la lucarne doit posséder deux ou trois pans et être réalisée en ardoise naturelle ou en tuiles plates petit moule en terre cuite, de teinte foncée. Les matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires sont tolérés. L'ouverture doit posséder la forme d'un rectangle plus haut que large, et devra être inférieur à celle des niveaux inférieurs. La pente des rampants de lucarne devra être de 40° maximum. Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public. Les chiens assis sont interdits.

N11 – 4 : Annexes dissociées

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

N11 – 4 – 1 Annexes dissociées de l'habitation supérieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant. Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

N11 – 4 – 2 Annexes dissociées de l'habitation inférieure ou égale à 12 m²

- Les annexes dissociées inférieures à 12 m² d'emprise au sol peuvent être exécutées en d'autres matériaux que ceux utilisés pour l'habitation, mais d'aspect mat. L'utilisation du bois est encouragée.
- Des matériaux d'aspect, de taille et de teintes similaires à l'ardoise naturelle sont admis pour la couverture des abris de jardins.
- L'emploi de matériaux de récupération (tôles, palettes, etc.) est interdit.

N11 – 6 : Clôtures et portails

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération municipale.

- L'édification de clôture est facultative.

N11 – 6 – 1 Clôtures en limite du domaine public

- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, etc.) seront intégrés aux clôtures. Les parties saillantes doivent être évitées.
- En cas de prolongation d'une clôture existante, la clôture à édifier doit reprendre les composants de l'existant (hauteur, aspect, etc.), à l'exception de clôtures utilisant des matériaux proscrits au présent article.
- Leur hauteur ne pourra pas être inférieure à 1,10 m en bordure du domaine public, sauf pour les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les têtes des murs devront de préférence être arrondies. En cas de couronnement, les débords devront être étroits et traités sobrement.
- Elles seront constituées
 - soit d'un mur plein traditionnel constitué de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut, reprenant la teinte de la pierre ou des sables de la région.
 - soit d'une haie végétale reprenant au moins 2 essences différentes, issue de la palette végétale à l'article N13-2.
- Les matériaux d'imitation et les matières plastiques sont interdits.

N11 – 6 – 2 Clôtures en limite séparative

- Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- Les éléments bétons utilisés en soubassement sont admis, dans la limite d'une hauteur fixée à 0.40 m.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**N13 – 1 : Espace boisé classé**

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

N13 – 2 : Liste des essences végétales autorisées pour les clôtures

- Charme commun, Chêne, Hêtre, Erable champêtre, Eglantier vinette, Groseiller à maquereaux, Sorbier des oiseleurs, Bourdaine, Noisetier commun, Sophora, Epine vinette, Néflier, Buddleia, Troène commun, Fusain d'Europe, Viorne lantane, Viorne obier.
- Les arbustes à fleurs pourront être incorporés.
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes, comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

N13 – 3 : Eléments de paysage et de patrimoine

- Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.

Petit patrimoine bâti remarquable

Tous les travaux exécutés sur un élément de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou identitaire. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtis ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé.

Annexes

I - RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

ETABLISSEMENTS CLASSES

- Dispositions du code de l'environnement.
- NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n°84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n°84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n°86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n°86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L.130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
L.130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
 Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.

"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée au titre d'une déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

"a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables."

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le Code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n°86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 du Code de l'Urbanisme.

II - DEFINITIONS

Alimentation en eau potable

Ensemble des équipements, des services et des actions qui permettent, en partant d'une eau brute, de produire une eau conforme aux normes de potabilité en vigueur, distribuée ensuite aux consommateurs.

Affouillement

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Installation classée

Un établissement industriel, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage
- La sécurité
- la salubrité
- la santé publique
- l'agriculture
- la protection de la nature et de l'environnement
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Terrain ou unité foncière

Constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou l'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.

Surface de plancher hors œuvre nette

C'est pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités
- des toitures-terrasses, des balcons, etc.
- des bâtiments ou partie de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole...

Zones d'activités

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, artisanaux, des entreprises ou des bureaux.

Emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif. Le terrain devient alors inconstructible pour une toute autre opération.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés. Ce classement peut s'appliquer à des bois, des forêts, des alignements d'arbres, des haies et des arbres isolés à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Tout défrichement est interdit.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le POS prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.)

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut-être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité, lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-tenu de leur importance et de leur destination.

Défrichement

On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences. Ce qui qualifie le défrichement c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.

L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personnes physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Surface de plancher hors œuvre nette

C'est pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire,
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n°90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.