



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Approbation le 8 avril 2011

Révisions et modifications :

Modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juillet 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée le 6 novembre 2014

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 20/09/2023

Vu pour être annexé à la délibération du 20/09/2023

Référence : 49031



REALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 -

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	27
ANNEXE : DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	33

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JEAN-SAINT-MAURICE-SUR-LOIRE, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

I) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer ;
- Les du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire.

II) Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone U comporte les sous secteurs :

UB : zone urbaine correspondant au centre bourg

UC : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires modernes

2. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte le sous secteur :

Av : zone agricole viticole

3. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous secteurs :

Ne : zone naturelle destinée à accueillir des activités à caractère touristique ou de loisirs

Nh : zone naturelle correspondant au secteur des Terres, de la Croix Mission et au hameau de Charizet où une certaine constructibilité est admise.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les secteurs soumis à des risques d'inondations : indice i.
- les secteurs concernés par la ZPPAUP : indice z

ARTICLE DG 4 : ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER :

Certaines parties du territoire communal de SAINT JEAN SAINT MAURICE sont couvertes par une ZPPAUP. Celles-ci sont représentées sur le plan de zonage par l'indice z. De plus, l'ensemble de la ZPPAUP est annexée au dossier de PLU.

Issues de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983, les ZPPAUP visent à protéger les sites et quartiers pour des raisons d'ordre esthétique et historique. Elles ont pour enjeu l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine. Ainsi, l'étude ZPPAUP analyse et identifie les enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers et détermine quels sont les problèmes inhérents à sa conservation et sa mise en valeur. Elle met au point un ensemble de dispositions réglementaires destinées à gérer ce patrimoine en fonction des enjeux identifiés.

Ces dispositions constituent un ensemble de servitude d'utilité publique se superposant aux dispositions du Plan Local d'urbanisme. Elles se substituent aussi aux servitudes de protection des Monuments Historiques.

ARTICLE DG 5 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

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.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

ARTICLE DG 7 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), 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 régionale des affaires culturelles d'Auvergne– Service régional de l'archéologie

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologiques dont elles ont connaissance.

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 8 : DEFINITIONS DE BASE

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- Aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2mètres ou si la superficie est inférieure à 100m²
- Déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur supérieure à 2 mètres sans dépasser 2ha.
- Permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2m et la superficie supérieure à 2ha.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement)

HAUTEUR : La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- D'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone,
- D'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles e t/ou 6 de 7 certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m maximum dans le sens de la pente. Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport de l'énergie.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes

- et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

EXPLOITATION AGRICOLE :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

LIEN AVEC L'EXPLOITATION AGRICOLE :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

DEFINITION DE L'EXPLOITANT AGRICOLE :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

ARTICLE DG 9 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
4. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

Prescriptions du Conseil Général

1. Le long des routes départementales n°8, 86, 202 et 203, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission du voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections de routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.
2. Les nouveaux accès sont interdits lorsque que l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, il seront limités et devront être regroupés.
3. La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :
 - regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m
 - distance de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'un accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'(autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du futur document d'urbanisme.

Marge de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions des bâtiments existants :

1. Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

2. Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

* recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la route existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

* recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide, le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée

* recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Autres mesures

1. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

2. Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la Commission permanente.
3. Une largeur de chaussée de 6,1m pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,1m pour les doubles sens et 3,05m pour les sens uniques.

ARTICLE DG 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle génératrice d'effluents doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention compatible avec les capacités des réseaux en aval. Le syndicat intercommunal compétent devra être préalablement consulté.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le dimensionnement de ces dispositifs devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Suivant le schéma directeur d'assainissement pluvial annexé au PLU, il convient de respecter les règles suivantes :

1. Zones sensibles
 - La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹ ;
 - Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

2. Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux Telecom, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg historique affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, équipements et activités dans une perspective de mixité urbaine.

L'indice z indique que les secteurs concernés sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP (secteurs Z1 et Z4). Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et caravanage ;
- Les installations et travaux divers, exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de l'alignement au maximum sur le tiers de la longueur de la façade, et à la condition que soit conservé le mur de clôture ancien, ou soit construit un mur dont l'aspect sera identique aux murs anciens existants à l'intérieur de la zone. Ce retrait sera au maximum de 4m.

Les constructions d'extensions nouvelles devront respecter les conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à l'équilibre général des volumes anciens, existants sur la parcelle et en mitoyenneté ;
- respecter et s'insérer dans la trame parcellaire de la zone et garder en façade la lisibilité du maillage initial pour chacune des parcelles ;
- conserver les alignements sur les voies et espaces publics

Les bâtiments annexes pourront être en retrait de l'alignement. Ils seront de préférence implantés en fond de parcelle. Une clôture en pierre pourra être imposée pour assurer la continuité visuelle de l'alignement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire jouxteront strictement les limites parcellaires latérales dans tous les cas.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions neuves devra tenir compte de la hauteur des bâtiments adjacents. La façade sur voie ou emprise publique ne devra pas présenter une hauteur supérieure ou inférieure de 2 m par rapport aux façades voisines. La silhouette générale de la rue devra être respectée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement de la ZPPAUP : section 3, articles 4, 6 et 7, et section 4, articles 8, 9 et 10 de la Z1

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
3. Pour le sous-secteur UBz, se référer au règlement de la ZPPAUP : section 5, articles 12, 13 et 14 de la Z1

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée des extensions des centres bourgs, du quartier du Ménard et de la Croix Mission, affectés essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.

L'indice z indique que les secteurs concernés sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP (secteur Z2). Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole,
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et caravanage ;
- Les installations et travaux divers, excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers,
- les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées,

Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 10.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne soit aligné sur la voie, les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
2. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.
3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de l'alignement.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Pour le sous-secteur UCz, les constructions neuves devront ne pas porter atteinte à l'équilibre général des volumes existants et présenter un élément végétal ou bâti en alignement sur rue pour assurer la continuité urbaine.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative

- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition d'être au maximum de même hauteur, ou s'il s'agit de maisons jumelées,
 - s'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur sur limite
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux piscines qui peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure : Dans tous les cas, la hauteur doit être mesurée verticalement à partir du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur totale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel ne peut excéder 10 mètres et 3.5m pour les constructions annexes ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sans pouvoir dépasser 15 mètres.
4. Pour le sous-secteur UCz, la hauteur des constructions neuves devra tenir compte de la hauteur des bâtiments adjacents. La façade sur voie ou emprise publique ne devra pas présenter une hauteur supérieure ou inférieure de 3m par rapport aux façades voisines. La silhouette générale de la rue doit être respectée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.
2. Pour le sous-secteur UCz, se référer au règlement de la ZPPAUP : section 2, article 4, 6 et 7 et section 4, articles 8 et 9 de la Z2

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
2. Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
3. Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..) comportant plus de 5 logements, des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé ;
4. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.
5. Pour le sous-secteur UCz, se référer au règlement de la ZPPAUP : section 5, articles 10 et 11 de la Z2.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A
Av

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- un sous-secteur Av qui comprend des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour permettre à la viticulture de se développer.

L'indice z indique que les secteurs concernés sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP (secteurs Z3). Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A :

1. Les usages agricoles du sol ;
2. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
3. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
7. Pour le sous-secteur Az se référer au règlement de la ZPPAUP : section 2, articles 2 de la Z3.
8. L'adaptation³ et la réfection⁴ des constructions existantes.

L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁵, à condition qu'ils disposent d'une surface de plancher initiale de minimum 60 m², et sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total⁶ (Existant + extension). Cette règle ne concerne pas les surfaces des piscines et les espaces ne disposant pas de surface de plancher, qui peuvent s'ajouter en plus.

Les annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes (hors piscine) d'une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.

Les piscines à condition de constituer une annexe aux bâtiments d'habitation avec une surface de bassin de 50 m² maximum et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.

9. Les changements de destination des bâtiments identifiés pour du logement :

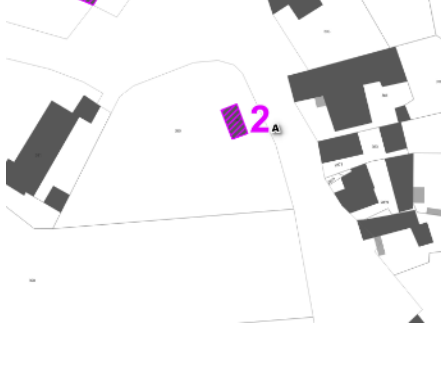

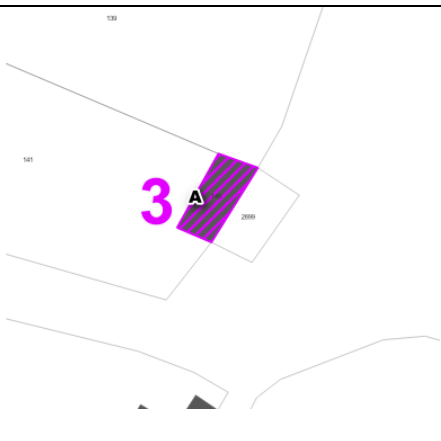

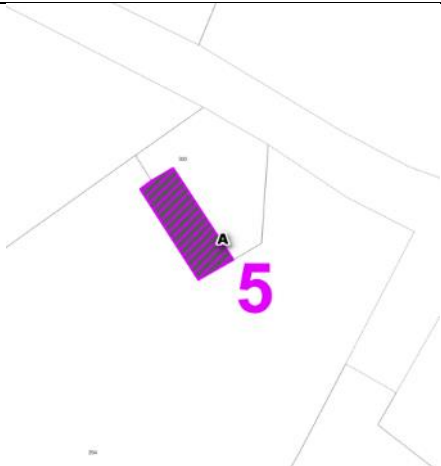



N	Localisation	Extrait plan de zonage	Photo
1	Nord de la commune – La Bruyère Parcelle concernée : B 2181		

³ Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

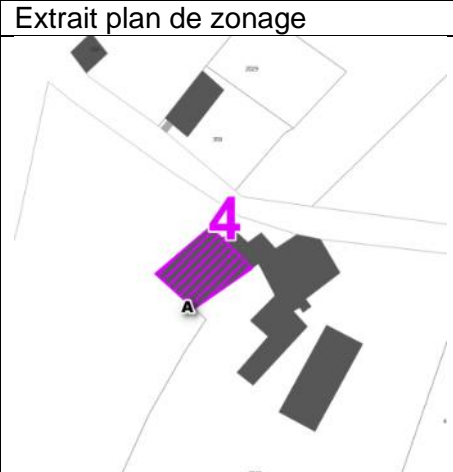

⁴ Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

⁵ Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel, ...

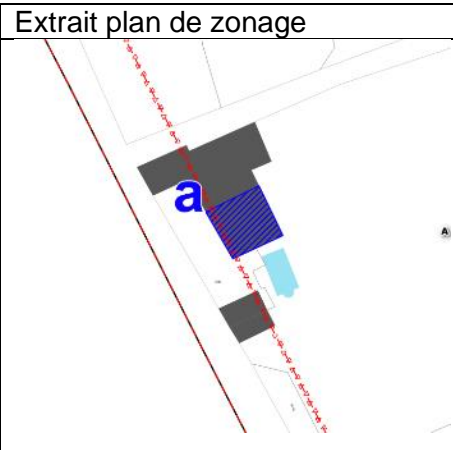

⁶ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

<p>2</p>	<p>Sud de la commune – Odenet</p> <p>Parcelle : 0A 388</p>		
<p>3</p>	<p>Sud de la commune – Odenet</p> <p>Parcelle : A 140</p>		
<p>5</p>	<p>Sud de la commune – Odenet</p> <p>Parcelle : 0A 393</p>		
<p>6</p>	<p>Nord de la commune – La Bruyère</p> <p>Parcelle concernée : B 2182</p>		

10. Le changement de destination pour une extension du logement existant

N	Localisation	Extrait plan de zonage	Photo
4	<p>Sud de la commune – Odenet</p> <p>Parcelle concernée : A 2812</p>		

11. Les changements de destination du bâtiment identifié pour de l'artisanat sans commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher :

N	Localisation	Extrait plan de zonage	Photo
a	<p>Nord de la commune</p> <p>Parcelle concernée : B 695</p>		

Dans la zone Av :

1. Les usages agricoles du sol ;
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
3. Pour le sous-secteur Avz se référer au règlement de la ZPPAUP : section 2, articles 2 de la Z3.

**SECTION II :
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 10.
2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de cette marge de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - s'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite.
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4 m et à la moitié de la hauteur de la construction.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure : Dans tous les cas, la hauteur doit être mesurée verticalement à partir du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres pour les bâtiments annexes et 14 mètres pour les autres constructions ;
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.
2. Pour les sous-secteurs Az et Avz, se référer au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être particulièrement soignée. Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire devra donc être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
Ne
Nh

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous secteur Ne qui est destiné à accueillir des activités à caractère touristique ou de loisirs ;
- un sous secteur Nh correspondant aux secteurs des Terres, de la Croix Mission et au hameau de Charizet où une certaine constructibilité est admise.

L'indice z indique que les secteurs concernés sont situés dans le périmètre de la ZPPAUP (secteurs Z3). Dans ces sous-secteurs, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises au règlement de la ZPPAUP et les autorisations devront faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

L'indice i indique le caractère inondable de la zone.

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

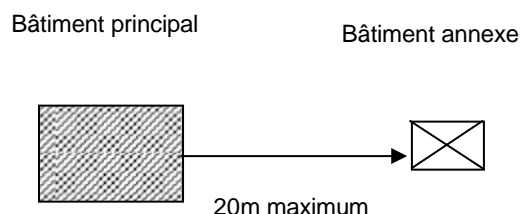
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans l'ensemble de la zone N :
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
 - L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions à usage autre qu'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et à condition qu'au final elle n'excède pas 150m² d'emprise au sol.

- La construction d'annexes au bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à moins de 20m de celui-ci, et que l'emprise au sol totale des annexes sur le terrain d'assiette ne dépasse pas 40 m². Cette emprise maximum ne concerne pas les piscines.



- Lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

2. Dans le seul secteur Nh :

- les occupations et utilisations du sol défini au paragraphe précédent
- les constructions d'habitations

3. Dans le seul secteur Ne :

- les constructions et installations à vocation culturelle et d'hébergements touristiques et les équipements liés à l'accueil des visiteurs ;
- les équipements sanitaires ;
- les espaces et équipements touristiques, sportifs et de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanage à condition d'être intégrés dans le milieu naturel et paysager ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone. La construction d'habitation devra être postérieure ou simultanée aux équipements touristiques réalisés sur la zone.
- les parcs de stationnement de véhicules.

4. Pour les sous-secteurs Nz , se référer au règlement de la ZPPAUP : section 2, articles 2 de la Z3.

5. L'adaptation⁷ et la réfection⁸ des constructions existantes.

⁷ Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

⁸ Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁹, à condition qu'ils disposent d'une surface de plancher initiale de minimum 60 m², et sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol au total ¹⁰. (Existant + extension). Cette règle ne concerne pas les surfaces des piscines et les espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus.

Les annexes aux bâtiments d'habitation dans la limite maximale de 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes (hors piscine) d'une hauteur maximum de 4 mètres à l'égout et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.

Les piscines à condition de constituer une annexe aux bâtiments d'habitation avec une surface de bassin de 50 m² maximum et intégralement réalisée à moins de 20 mètres de l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 9.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 10.
2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions autorisées à l'article N2 doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

⁹ Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel, ...

¹⁰ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

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

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative,
 - s'il s'agit de constructions annexes n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction ;
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure : Dans tous les cas, la hauteur doit être mesurée verticalement à partir du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout des couvertures, y compris les parties en retrait, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions et 4 mètres pour les bâtiments annexes ;
3. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

2. Pour les sous-secteurs Nz, se référer au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être particulièrement soignée. Pour tous les bâtiments, le volet paysager du permis de construire devra donc être particulièrement développé. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXE : DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et non bâti de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement. Celles-ci s'appliquent aux secteurs du territoire communal non couverts par la ZPPAUP.

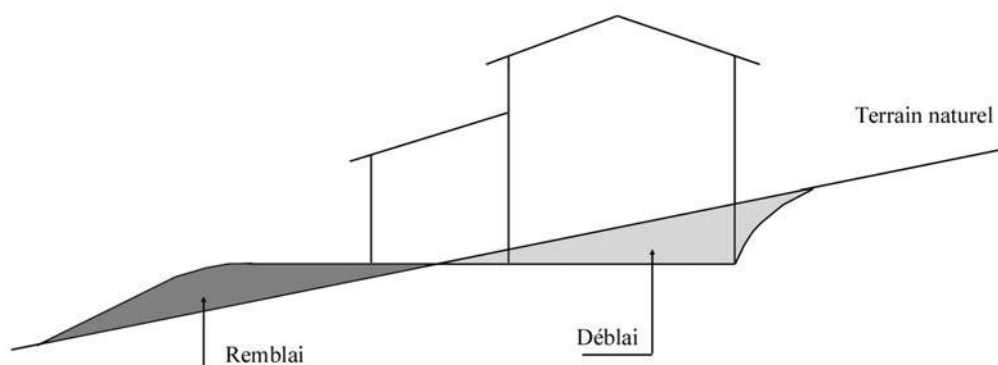
D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

1. Adaptation du terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

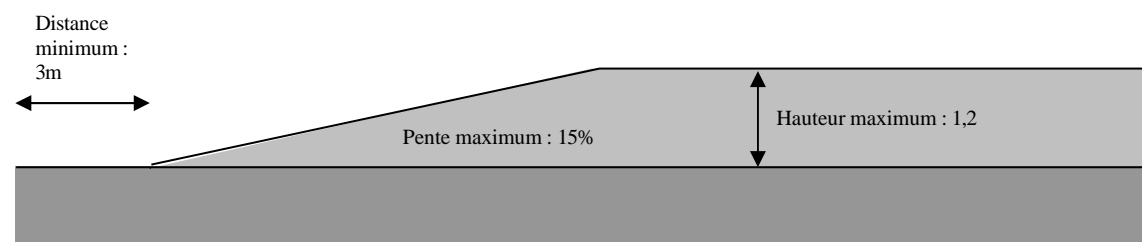
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en saillie (remblai).



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1.20m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites. Pour des raisons techniques cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments agricoles ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel ;
- les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètres des limites ;
- les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 3m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2m des limites séparatives.

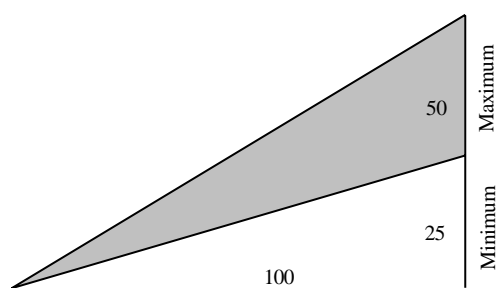


Volumes

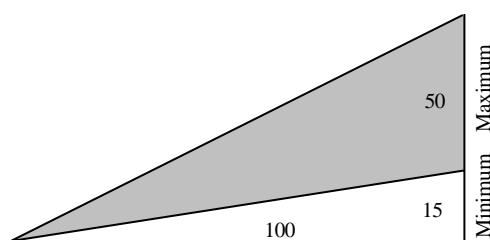
Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

2. Toitures

- Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.
- Les toiture terrasses sont autorisées et ne sont pas concernées par les directives suivantes.
- Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.
- Les faîtages devront se situer dans le sens de la longueur des bâtiments et être, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveau naturelles ;
- Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 25 et 50% pour les constructions à usage d'habitation et entre 15% et 50% pour les bâtiments à usage agricole commercial et artisanal ;



Maison individuelle

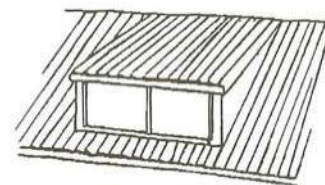


Bâtiments agricoles, artisanaux et commerciaux

- Les toitures de grands volumes auront au maximum quatre versants ;
- Pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 20m², les toitures à une seule pente non adossées sont interdites ;
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines)



"Jacobine"
"Lucarne à chevalet"
(Ile-de-France)



"Lucarne rampante"
"Chiens assis"
(Normandie-Bretagne)

Ouvertures de toit interdites

3. Couleurs

- Tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à être recouverts d'un enduit, tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés....doivent l'être.
- Les enduits de couleur vive, blanche sont à exclure.

- **Bâtiments d'habitation :**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, seront en tuile de couleur terre cuite rouge. Lorsque les façades de ces bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de teinte "sable de pays" et compatible avec le nuancier consultable en mairie.

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

- **Bâtiments agricoles et artisanaux**

Les couvertures des bâtiments doivent être couvert en matériaux de couleur terre cuite rouge et doivent s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat. Ils doivent être soit en bardage bois, soit en bardage métallique de couleur foncé ou de couleur sable de pays et d'aspect mat soit enduit de couleur sable de pays.

- **Locaux annexes, extensions :**

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m²), qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle...)

- Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).
- Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;
- Ces bâtiments devront être recouverts d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal et, si il ne s'agit pas de toiture terrasse ou de piscines, leur couverture devra être réalisée en tuiles rouges ;
- Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires, doivent être étudiées de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

4. Clôtures

En zones U et Nh :

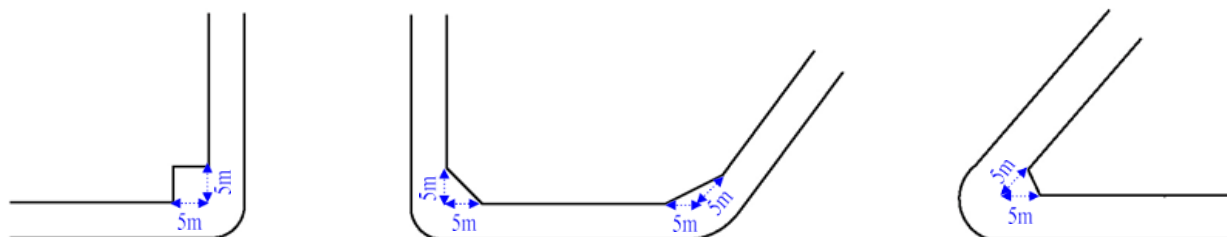
- Les clôtures sont facultatives. Lorsqu'elles existent, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux,

leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N ;
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
- Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
- La hauteur maximale de la clôture sera :
 - clôture pleine : 1.60m
 - clôture végétale : 2m
 - clôture sur muret : 1.60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0.80m.
 - autres clôtures : 1.60m

La hauteur de la clôture est mesurée par rapport au sol fini.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



5. Adaptations - Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles... et de caractère climatique tels que les serres, les éoliennes ou les panneaux solaires..., doivent s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

6. Piscines

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

7. Energies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol, destinés uniquement à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation. Leur impact paysager doit être limité.

8. Végétaux

La plantation de résineux est déconseillée.

L'utilisation de végétaux en groupements mono spécifiques est proscrite, notamment pour les haies.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- **Plantes de haut jet**

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycamore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Troènes, lauriers, charmille, noisetiers, aubépines, peupliers, aulnes, prunelliers.

- **Arbustes d'ornement**

- Hauteur 60cm – 1 m :

Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

- Hauteur 2m – 2.5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet

Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi

Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti