

Département du Loiret
**Communauté de Communes
des Terres du Val de Loire**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de Huisseau-sur-Mauves

Modification simplifiée n°2
Approbation

4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,

Le

Le Président




Révisé le 23-02-2008

Modification simplifiée n°1 approuvée le 30-06-2022

Modification simplifiée n°2 approuvée le 12-12-2024

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HUISSEAU-SUR-MAUVES.

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

- 2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver – emplacements réservés

- 3.1 - Le terrain couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines, en zones naturelles urbanisables et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA,
- la zone UB qui comporte les secteurs UBa, UBb et le secteur de plan de masse UBb*
- la zone UC qui comporte le secteur UCa,
- la zone UH.

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

- la zone 1AU
- la zone AU
- la zone AUU

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone A qui compte le secteur A*
- la zone N qui comporte le secteur N*

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

Les terrains classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan par des hachures quadrillées semées de ronds conformément à la légende.

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés figure aux plans de zonage, ils sont repérés sur le plan par des croisillons fins conformément à la légende.

Les éléments bâtis à protéger, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que leur modification ou leur destruction serait projetée. Des prescriptions sont définies pour la protection du mur d'enceinte du Château le long de la rue de Patay.

Les sujets identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments bâtis ou ornemental identifié au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées après avis motivé du Maire. 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 que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

Les voies bruyantes et très bruyantes au sens de l'arrêté du 6 octobre 1978, sur le territoire de la commune de Huisseau-sur-Mauves, sont les suivantes :

- voie très bruyante de type 1 : autoroute A10.

Article 6 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

1. Les dispositions des articles 10 et 11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général dont la nature et les contraintes techniques touchant à leur volumétrie nécessitent une adaptation de ces règles.

Les dispositions de l'article 14 des différentes zones ne s'appliquent pas à

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type : poste des distributions publiques d'électricité, de gaz, poste de relèvement, etc., ou tout autre équipement assimilable par nature, ne sont pas assujetties aux dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones.

Article 7 – Dispositions en cas de sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction du volume et de la S.H.O.N. des bâtiments pré-existants est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 14 des différentes zones.

La reconstruction des bâtiments sinistrés ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue au premier alinéa de l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme et ceci jusqu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette de plancher antérieurement existante, sous réserve que le fait générateur des contributions intervienne dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

Article 8 - Dispositions applicables pour le stationnement des logements locatifs sociaux

En application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement collectif ou individuel. Par ailleurs, 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article 9 - Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrains

« **Article L.123-I-I** - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

Article 10 - Terrains concernés par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux terrains situés le long de voies à grande circulation

Sont concernés par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des sites urbanisés, des bâtiments agricoles et des extensions de bâtiments existants, les terrains situés :

- dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'autoroute A 10 et de la RN 157, voies classées à grande circulation.

TITRE II – REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au secteur le plus ancien et le plus dense du Bourg. Les habitations en ordre continu sont construites à l'alignement. La qualité du patrimoine architectural et urbain, la proximité du château inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, entraînent des exigences particulières pour l'exécution de tous travaux de cette zone.

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

Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - . soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement)
 - . soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes.
- 1.3 - Les terrains de camping ou de caravanning.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du site et des bâtiments.

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

Sont admis :

Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Il n'est fixé de règle.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et sur une profondeur maximale de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou en cas de lotissement afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à aménager.
- b) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue et à condition que le bâtiment sur rue comprenne une ou plusieurs ailes en retour joignant l'alignement, ou l'un des alignements en cas de terrain d'angle. Cependant, la "continuité du bâti" devra être assurée par un mur de clôture de 1,60 m minimum de hauteur.
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- d) lorsque le projet de construction ne concerne qu'une extension ou une annexe.
- e) lorsque la largeur du terrain, au droit des accès, est inférieure ou égale à 5 m.
- f) lorsqu'il s'agit de la reconstruction, réhabilitation ou extension d'un bâtiment pré-existant.
- g) lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur de 40 mètres à partir de l'alignement

- 7.1.1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. L'espace non utilisé en façade sera clos par un mur maçonné qui pourra comporter un porche ou un portail. Les annexes telles que garages, celliers, abris divers ne sont pas assujetties à ces règles.
- 7.1.2 - Les constructions sur rue doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 10 mètres.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 40 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
- s'il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

- 7.3 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.
- 7.4 - Les ouvrages de faibles emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.5 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- 7.6 - Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 7.7 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, y compris à leurs extensions, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- 8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 8.3 - Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.
- 10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 10.3 - Les constructions nouvelles ou aménagements (surélévations) ne devront pas comporter plus de deux niveaux plus un comble aménagé ou non.
- 10.4 - Hauteur maximale
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA 7 et UA 8) la hauteur totale des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.
- 10.5 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Prescriptions architecturales

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 - Toute action visant à entretenir, réparer ou modifier un bâtiment ancien de ce secteur sera réalisée en tenant compte de l'état antérieur et des caractéristiques architecturales de la construction, ainsi que du caractère particulier des immeubles situés dans son environnement immédiat.

11.3.1 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètres.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

11.3.2 - Les garages en sous-sol sont interdits.

11.4 - Matériaux

11.4.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.4.2 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits doivent recevoir une finition grésée ou grattée. Les enduits blancs ou blanc cassé ne sont pas autorisés.

11.4.3 - Il est conseillé d'utiliser la pierre et la brique en parement décoratif (chaînage horizontal, chaînage d'angle, appuis seuils...).

11.4.4 - Il est conseillé de traiter les souches de cheminées en briques apparentes. A défaut, au minimum, un couronnement de briques de quatre rangées est obligatoire.

11.5 - Toitures

11.5.1 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas) doivent avoir :

- . deux versants dont la pente est comprise entre 40° et 50°,
- . une couverture soit en petites tuiles plates en terre cuite, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Cependant, la réfection totale ou partielle des toitures existantes sera exécutée en conformité avec le matériau traditionnel d'origine (petite tuile ou ardoise).

Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.

Les constructions de faible emprise (largeur maximale de 6,5 mètres) édifiées en limite séparative, ou adossées à une construction principale, pourront comporter une pente, plus faible, qui ne sera pas inférieure à 30°.

- 11.5.2 - Pour toutes les constructions, les débords de toitures en pignon sont interdits. Concernant les égouts de toiture, les dispositions d'origine seront maintenues en cas de restauration ou modification d'un immeuble existant. Pour les constructions neuves, la saillie, quel que soit son mode de réalisation, ne devra pas excéder 25 cm par rapport au mur de la façade.

- 11.6 - Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7 - Lucarnes et châssis

- 11.7.1 - Les nouvelles lucarnes devront s'inspirer des exemples traditionnels rencontrés dans la région, à savoir :

- . les lucarnes interrompant la ligne d'égout du toit et plus ou moins encastrées.
- . les lucarnes dites « d'accès au grenier » dont le seuil (ou l'appui) se confond avec le niveau du plancher.

Les lucarnes dites « à capucine » pourront être admises.

- 11.7.2 - Les portes pleines anciennes et traditionnelles des lucarnes pourront être remplacées par une fenêtre.

- 11.7.3 - En façade principale sur rue ou place publique, les châssis sont interdits pour l'éclairage des pièces aménagées dans les combles pour l'habitation.

Ils sont tolérés pour ces mêmes façades en nombre limité (deux maximum) pour éclairer et ventiler des sanitaires. La largeur ne pourra pas excéder 0,60 m dans ce cas.

Sur les autres façades, ils sont autorisés sous réserve de dimensions modestes et de proportions de préférence verticale.

11.8 - Clôtures

Faisant partie intégrante du paysage environnant, les clôtures devront être réalisées avec soin.

11.8.1 - Clôtures sur rue

Si les nouvelles constructions ne sont pas implantées sur les deux limites séparatives latérales, les clôtures sur rue devront être alors implantées à l'alignement et constituées :

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être inférieure à 1,60 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

. soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, surmonté de simples grilles ou de barrières.

Les clôtures pourront comporter un porche ou un portail d'accès à la parcelle dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 3 m. Les portails seront en bois pleins ou en métal (grille plus plaques) et peints de couleur identique à celle des menuiseries de façade.

11.8.2 - Clôtures entre limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

. soit d'un grillage pouvant comporter un mur bahut de hauteur maximale de 0,30 m éventuellement doublé par des haies vives ou des arbustes (la hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80 m).

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être supérieure à 1,60 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 - Il est exigé au minimum :

. pour les immeubles collectifs à usage d'habitation une place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement,

. pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux 60 % de la surface totale de plancher hors œuvre nette.

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

12.2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

12.3 - En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement. Par ailleurs, 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.

13.2 - Les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

13.3 - S'il se révélait impossible, pour des raisons techniques de conserver certains arbres existants, il devra être replanté un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.

13.4 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE II — REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB correspond au secteur plus récent du bourg.

On y trouve des quartiers de constructions relativement homogènes notamment d'architecture traditionnelle locale (fermes). Sur certains bâtiments apparaissent la brique et la céramique en façade. Ces quartiers sont situés dans le prolongement de la zone UA (rue du Bois de Deure), ou ponctuellement le long des routes d'accès menant au centre bourg (route de Patay).

Cette zone est également constituée de secteurs d'extensions récentes, au tissu assez lâche et aux constructions de type pavillonnaire.

La zone UB comporte un secteur UBa correspondant aux limites du lotissement municipal à usage d'habitation dit « de la rue Boussier ». En secteur NB, les règles de superficie minimale ont été maintenues afin d'en préserver l'intérêt paysager.

La zone UB comporte également un secteur UBb correspondant aux limites du lotissement communal dit du « Clos du Bois Rosé ». Elle comporte aussi le secteur UBb qui est un secteur de plan de masse correspondant à une extension au Nord du Bourg au lieu-dit « l'Enfer ».*

Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que des travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer seraient envisagés conformément à l'article R.421-23.

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

Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE UB 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - . soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement)
 - . soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

- 1.2 - Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - De plus à l'intérieur du périmètre de protection éloignée du forage d'alimentation en eau potable :
 - . les dépôts d'ordures et de produits toxiques
 - . les puisards
 - . les forages absorbants.

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

Sont admis :

Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif ou d'intérêt général, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et d'élimination réglementaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m². Cependant, l'aménagement des constructions existantes sur des parcelles qui ne respecteraient pas cette règle est autorisé.

En secteur UBa et UBb :

Non règlementé.

Le présent règlement intègre les modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain prises en application de l'article L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur UBb* secteur de plan de masse :

Pour être constructible, toute division de terrain devra être compatible avec les dispositions graphiques des secteurs de plan de masse (voir les plans de zonage-réservation).

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront présenter une façade ou un pignon à l'alignement ou dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs UBa et UBb :

Il n'est pas fixé de retrait maximum des constructions par rapport à l'alignement de la RD n° 3.

En secteur UBb* secteur de plan de masse :

L'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions graphiques des emprises maximales de construction définies aux plans de zonage-réservation. Cependant, les constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin pourront être édifiées hors de ces emprises.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions applicables aux secteurs UB et UBa

7.1 - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement

- 7.1.1 - Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- 7.1.2 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
- s'il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3 - Dans le secteur UBa, les constructions jointives peuvent être implantées en bordure des limites séparatives à condition que les bâtiments jointifs présentent une unité de structure et de composition et qu'ils n'aient pas plus de 35 mètres de façade sur un même plan.

7.4 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.

7.5 - Les ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminées ou de ventilation ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

7.6 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.

7.7 - Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

7.8 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

B – Dispositions applicables au secteur UBb

La construction autorisée :

- a) jusqu'aux limites séparatives latérales
- b) sur l'une des limites séparatives latérales
- c) en fond de parcelle
- d) en retrait des limites séparatives latérales

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance, mesurée perpendiculairement, égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non pas au faîtage du pignon) avec un minimum de 4 m si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- La moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 m dans le cas de baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ;
- en cas de façade ou de pignon aveugles, la distance de recul n'est pas réglementée.

C – En secteur UBb* secteur de plan de masse:

En plus du respect des règles ci-avant énoncées, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions graphiques des emprises maximales de construction définies aux plans de zonage-réservation. Cependant, les constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin pourront être édifiées hors de ces emprises.

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

- 8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 8.3 - Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.
- 8.4 - **En secteur UBb* secteur de plan de masse :**

En plus du respect des règles ci-avant énoncées, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions graphiques des emprises maximales de construction définies aux plans de zonage-réservation. Cependant, les constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin pourront être édifiées hors de ces emprises.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**En secteurs UB, UBa et UBb :**

Il n'est pas fixé de règles.

En secteur UBb* (secteur de plan de masse) :

En plus du respect des règles ci-avant énoncées, l'emprise au sol des bâtiments principaux devra être contenue dans l'emprise maximale de construction figurant graphiquement aux plans de zonage réservation. Cependant, les bâtiments annexes tels que garage, abri de jardin-remise, peuvent être implantés hors de l'emprise maximale ci-avant énoncée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.
- 10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- 10.3 - En général, les constructions nouvelles ou aménagements (surélévations) ne devront pas comporter plus de un niveau (rez-de-chaussée) plus un comble aménagé ou non.

En fonction de l'environnement immédiat et/ou du caractère de la construction, le gabarit de deux niveaux pourra être exceptionnellement autorisé.

10.4 - Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB 7 et UB 8) et de l'article UB 10.3, la hauteur totale des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.

- 10.5 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Prescriptions architecturales

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 11.2 - Toute action visant à entretenir, réparer ou modifier un bâtiment ancien de ce secteur sera réalisée en tenant compte de l'état antérieur et des caractéristiques architecturales de la construction, ainsi que du caractère particulier des immeubles situés dans son environnement immédiat.

- 11.3.1 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètres.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

- 11.3.2 - Les garages en sous-sol sont interdits.

11.4 - Matériaux

- 11.4.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

- 11.4.2 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits doivent recevoir une finition grésée ou grattée. Les enduits blancs ou blanc cassé ne sont pas autorisés.

- 11.4.3 - Il est conseillé d'utiliser la pierre et la brique en parement décoratif (chaînage horizontal, chaînage d'angle, appuis seuils...).

- 11.4.4 - Il est conseillé de traiter les souches de cheminées en briques apparentes. A défaut, au minimum, un couronnement de briques de quatre rangées est obligatoire.

11.5 - Toitures

- 11.5.1 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas) doivent avoir :

- . deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 50°.
- . une couverture soit en petites tuiles plates terre cuite, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Cependant, la réfection totale ou partielle des toitures existantes sera exécutée en conformité avec le matériau traditionnel d'origine (petite tuile ou ardoise).

Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.

11.5.2 - Les constructions d'annexes (garages, celliers, remises, abris divers...), dont la s.h.o.n. est inférieure à 30 m² pourront comporter une pente minimale de 15°.

11.5.3 - Pour toutes les constructions, les débords de toitures en pignon sont interdits.

Concernant les égouts de toiture, les dispositions d'origine seront maintenues en cas de restauration ou modification d'un immeuble existant. Pour les constructions neuves, la saillie, quel que soit son mode de réalisation, ne devra pas excéder 25 cm par rapport au mur de la façade.

11.6 - Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7 - Lucarnes et châssis

11.7.1 - Les nouvelles lucarnes devront s'inspirer des exemples traditionnels rencontrés dans la région, à savoir :

- . les lucarnes interrompant la ligne d'égout du toit et plus ou moins encastrées.
- . les lucarnes dites « d'accès au grenier » dont le seuil (ou l'appui) se confond avec le niveau du plancher.

Les lucarnes dites « à capucine » pourront être admises.

11.7.2 - Les portes pleines anciennes et traditionnelles des lucarnes pourront être remplacées par une fenêtre.

11.7.3 - Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de dimensions modestes, de proportions de préférence verticale et, en façade principale sur rue ou place publique, d'alignements par rapport aux fenêtres de façade.

11.8 - Clôtures

11.8.1 - Clôtures sur rue

- En dehors des secteurs UBa et UBb, les clôtures sur rue devront être implantées à l'alignement et constituées :

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être inférieure à 1,20 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

. soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté de simples grilles ou de barrières ou complété par une haie vive haute.

Les clôtures pourront comporter un porche ou un portail d'accès à la parcelle dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 3 m.

Les portails en cas de murs seront pleins, et en cas d'un muret surmonté d'une grille ou d'une barrière pourront être pleins ou ajourés et peints de couleur identique à celle des menuiseries de façade.

- Dans le secteur UBa, les clôtures à construire en bordure des voies et des aires de stationnement devront être constituées :

- . d'un grillage vert foncé ou noir,
 - . d'une lisse simple ou double, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,30 m maximum avec poteaux,
 - . d'une haie vive intérieure qui doublera le grillage (ou la lisse),
 - . de piles de portail dans lesquelles seront incorporées les coffrets d'électricité et éventuellement des P&T, ainsi que la boîte aux lettres.
- La hauteur des poteaux et grillages, haies et piles de portail sera limitée à 1,60 m.

- Dans le secteur UBb : non réglementé.

11.8.2 - Clôtures entre limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

.soit d'un grillage pouvant comporter un mur bahut de hauteur maximale de 0,30 m éventuellement doublé par des haies vives ou des arbustes (la hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80 m).

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être supérieure à 1,60 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- 13.2 - Les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.
- 13.3 - S'il se révélait impossible, pour des raisons techniques de conserver certains arbres existants, il devra être replanté un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.
- 13.4 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En dehors de la zone UBa, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Dans la zone UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de C.O.S.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale
- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain
(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

CHAPITRE III – REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à l'ensemble des hameaux de la commune. Il s'agit de groupements plus ou moins importants constitués de maisons individuelles. Cette zone comporte un secteur UCa correspondant aux limites du lotissement de Montpipeau. Les règles de superficies minimales ont été maintenues afin de préserver l'intérêt paysager des différents secteurs de la zone UC.

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

Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - . soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement)
 - . soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains de caravanning et de camping.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Dans le secteur UCa, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC 2.2.

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

2.1 - Sont admis en dehors du secteur UCa :

2.1.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif ou d'intérêt général, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC 1.

2.2 - Sont admis uniquement, dans le secteur UCa, les constructions à usage d'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.

3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

De plus, les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

4.2.2 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 000 m². Cependant, l'aménagement des constructions existantes sur des parcelles qui ne respecteraient pas cette règle est autorisé.

Le présent règlement intègre les modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain prises en application de l'article L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UCa, il devra avoir une superficie d'au moins 8 000 m² et ne pourra supporter plus d'un bâtiment principal d'habitation. Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant ou de la réalisation d'une annexe.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions principales doivent être implantées :

6.1.1 - En dehors du secteur UCa :

- soit à l'alignement ou le cas échéant sur la marge de recul qui s'y substitue,
- soit en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul qui s'y substitue) avec dans ce cas un minimum de 4 mètres.

6.1.2 - Dans le secteur UCa :

- en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul qui s'y substitue) avec un minimum de 15 mètres.

6.2 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les annexes telles que garages, celliers, abris divers...

6.3 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, en dehors du secteur UCa,

7.1.1 - Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

7.1.2 - Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, en dehors du secteur UCa, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite.
- s'il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.

- 7.4 - Les ouvrages de faibles emprises tels que souches de cheminées ou de ventilation ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.5 - Dans le secteur UCa, tout point d'une construction doit être à une distance minimale de 15 m par rapport à la limite séparative. Il est cependant admis qu'un point d'une construction puisse se situer à une distance minimale de 5 m vis-à-vis d'une seule limite séparative latérale ou de fond de parcelle.
- 7.6 - Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées ainsi que pour les bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
- 7.7 - Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 7.8 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

- 8.1 - Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2 - Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.
- 8.3 - Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 - Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UC 7 et UC 8) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Les constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.
- 10.3 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 11.2 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètre.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

11.3 - Matériaux

- 11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

- 11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4 - Toitures des bâtiments nouveaux à usage d'habitation

Les matériaux de couverture utilisés seront :

- soit de l'ardoise
- soit de la petite tuile plate en terre cuite
- soit de la tuile de ton brun ou des matériaux similaires présentant le même aspect général
- les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.
- les débords de toiture en pignon sont interdits.

- 11.5 - Les constructions d'annexes (garages, celliers, abris divers...), dont la s.h.o.n. est inférieure à 30 m² pourront comporter une pente minimum de 15°.

- 11.6 - Sur les constructions à usage d'habitation collective les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7 - Clôtures

11.7.1 - Clôtures sur rue

Elles ne sont pas obligatoires. S'il en est construit elles doivent être constituées :

11.7.1.1 - En dehors du secteur UCa :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une partie ajourée (grille ou grillage), doublée d'une haie vive ou arbustive
- soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux revêtus d'un enduit de même nature que celui de la construction, d'une hauteur minimum de 1,20 mètres et maximum 2,50 m.

Dans ce cas, les planches de ciment ajourées ou non sont interdites.

11.7.1.2 - Dans le secteur UCa :

- d'un grillage à piquets métalliques ou bois d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé d'une haie vive.
- D'autre part, il est admis la réalisation d'un mur maçonné d'une longueur maximale de 5 m (et d'une hauteur maximale de 1,50 m) de part et d'autre des piliers du portail.

11.7.2 - Clôtures entre limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

.soit d'un grillage pouvant comporter un mur bahut de hauteur maximale de 0,30 m éventuellement doublé par des haies vives ou des arbustes (la hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80 m).

. soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits) d'une hauteur qui ne pourra être supérieure à 1,60 m. Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- 13.2 - Les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.
- 13.3 - S'il se révélait impossible, pour des raisons techniques de conserver certains arbres existants, il devra être replanté un nombre au moins égal d'arbres de haute tige.
- 13.4 - Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,25. Dans le secteur UCa, le COS est fixé à 0,05.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de C.O.S.

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale

- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain
(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)

Le présent règlement prévoit que :

« Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »

CHAPITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE UH

Caractère de la zone UH

La zone UH a une vocation à recevoir des installations et aménagements à usage de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation, de santé et autres équipements d'intérêt collectif publics ou privés.

Elle accueille la salle polyvalente, l'école maternelle et primaire, et la mairie.

Elle accueille également l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ainsi que le futur parc des sports au Nord du Bourg.

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

Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées par l'article UH 2.

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

Sont autorisés les constructions et les modes d'occupation et d'utilisation du sol destinés à des équipements collectifs publics ou privés à caractère social, culturel, scolaire ou de loisirs, sportifs, sanitaires et hospitaliers ainsi que leurs équipements d'accompagnement et d'une manière générale tous équipements d'intérêt collectif. Sont également autorisés les logements temporaires ou non liés aux établissements sanitaires et hospitaliers.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 683 du Code Civil.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et d'élimination réglementaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

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

7.1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.

7.2 - Une implantation particulière pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de construction devront être aménagés et plantés.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER CONSTRUCTIBLE

Caractère de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser constructible à dominante d'habitat. Elle est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération, au Nord du Bourg au lieu-dit « les Pluviers ».

Le secteur concerné se situe dans le périmètre du château de Huisseau sur Mauves, et à ce titre, toutes les installations et constructions seront soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une déclaration préalable, dès lors que des travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer seraient envisagés conformément à l'article R.421-23.

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

Rappels :

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

ARTICLE 1AU 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
 - Les commerces et activités de service,
 - les activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
- . soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement)
 - . soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.4 - Les carrières.

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

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

L'aménagement de la zone 1AU se fera sous forme d'une seule opération groupée qui devra respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment la construction de huit logements

La zone 1AU devra comprendre un minimum de 8 logements locatifs aidés ou libres, en façade de la rue de Patay.

Les constructions sont admises à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances de tout ordre (olfactives, sonores, visuelles...) ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 — ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Les accès pour la desserte de l'opération seront conformes aux orientations d'aménagement et de programmation annexées au présent règlement.
- 3.3 - Les accès aux lots seront définis dans le cadre du programme de l'aménagement de la zone

ARTICLE 1AU 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2- Eaux pluviales

Les eaux de voirie seront évacuées au réseau pluvial situé sur la rue de Châtre après dévoiement du réseau existant en servitude sur la zone concernée, en conformité avec les dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux pluviales des lots seront traitées sur la parcelle avec mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 — SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Article abrogé

ARTICLE 1AU 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les dispositions figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le sens de faitage des constructions principales situées en façade de la rue de Patay et de la rue de Châtre devra être parallèle aux rues.

Le long de la rue de Patay, les constructions principales devront présenter leur façade principale côté rue de Patay en prenant en compte l'élargissement de la voie et l'aménagement réalisé par la commune. Les constructions principales seront implantées obligatoirement avec un recul compris entre 2 m et 4 m du futur alignement de la rue de Patay.

Le long de la rue de Châtre, les constructions principales devront présenter une façade à l'alignement pris après élargissement ou dans une bande de 15 m à compter du futur alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les façades donnant sur la voie publique feront l'objet d'une attention particulière.

Une implantation différente pourra être imposée dans le cadre de l'opération de lotissement et selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 1AU 7 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

10.2 - La hauteur des constructions nouvelles doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

10.3 - Les constructions nouvelles ou aménagements (surélévations) ne devront pas comporter plus de un niveau (rez-de-chaussée) plus un comble aménagé ou non.

10.4 - Hauteur maximale

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles 1AU 7 et 1AU 8) et de l'article 1AU 10.3, la hauteur totale des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

10.5 - Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Prescriptions architecturales

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

11.2.1 - D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètres.

Lorsque le niveau de la voie est supérieur à celui-ci, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du trottoir avec une tolérance de 0,30 mètres au-dessus de ce niveau, à condition qu'elle n'entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

11.2.2 - Les garages en sous-sol sont interdits.

11.3 - Matériaux

11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits doivent recevoir une finition grésée ou grattée. Les enduits blancs ou blanc cassé ne sont pas autorisés.

11.3.3 - Il est conseillé d'utiliser la pierre et la brique en parement décoratif (chaînage horizontal, chaînage d'angle, appuis seuils...).

11.3.4 - Il est conseillé de traiter les souches de cheminées en briques apparentes. A défaut, au minimum, un couronnement de briques de quatre rangées est obligatoire.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des vérandas) doivent avoir :

. deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 50°.

. une couverture soit en petites tuiles plates terre cuite, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire

Les tuiles en béton ou présentant un aspect similaire ainsi que les tuiles noires sont interdites.

Concernant les vérandas, la pente ainsi que les matériaux de leur couverture ne sont pas réglementés.

11.4.2 - Les constructions d'annexes (garages, celliers, remises, abris divers...), dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² pourront comporter une pente minimale de 15°.

11.4.3 - Pour toutes les constructions, les débords de toitures en pignon sont interdits.

Concernant les égouts de toiture, les dispositions d'origine seront maintenues en cas de restauration ou modification d'un immeuble existant. Pour les constructions neuves, la saillie, quel que soit son mode de réalisation, ne devra pas excéder 25 cm par rapport au mur de la façade.

11.4.4 - Les panneaux solaires en toiture sont autorisés uniquement sur les bâtiments annexes. Ils devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

11.4.5 - Les volets roulants sont autorisés. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur.

11.5 - Lucarnes et châssis

11.5.1 - Les nouvelles lucarnes devront s'inspirer des exemples traditionnels rencontrés dans la région, à savoir :

- . les lucarnes interrompant la ligne d'égout du toit et plus ou moins encastrées.
- . les lucarnes dites « d'accès au grenier » dont le seuil (ou l'appui) se confond avec le niveau du plancher.

Les lucarnes dites « à capucine » pourront être admises.

11.5.2 - Les portes pleines anciennes et traditionnelles des lucarnes pourront être remplacées par une fenêtre.

11.5.3 - Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de dimensions modestes, de proportions de préférence verticale et, en façade principale sur rue ou place publique, d'alignements par rapport aux fenêtres de façade.

11.6 – Clôtures

11.6-1 – Clôtures sur rue

Les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique auront une hauteur de 1,20 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein (pierre, brique ou parpaings enduits). Le couronnement du mur devra être en briques ou en tuiles plates et la teinte de l'enduit identique à celui des bâtiments.
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté de simples grilles ou de barrières ou complété par une haie vive haute.
- soit par une haie vive.

Les matériaux préfabriqués tels que palettes, claustras... sont interdits.

Le long de la rue de Patay, les clôtures devront figurer dans la demande de permis de construire. Elles devront être uniformes pour l'ensemble des logements envisagés, avec la possibilité d'y intégrer un portillon par logement.

Les clôtures et portails seront réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...). La hauteur des portails doit être cohérente avec celle de la clôture.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture, dans les façades des bâtiments ou dans la haie, sans déborder sur le domaine public.

11.6.2 – Clôtures entre limites séparatives : non réglementées

11.7 – Divers

Les citernes et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

11.8 – Règles alternatives

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale ;
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.

ARTICLE 1AU 12 — STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum 1 place par logement de type T1 ou T2, et 2 places par logement de type T3 ou plus, sans stationnement sur la voie publique, les clôtures et portails devant être réalisés afin de permettre le stationnement du midi (portail en recul, portail automatique...).

Il est exigé un minimum de 1 place par logement pour les logements aidés. Ces stationnements pourront être regroupés.

L'opération d'aménagement devra prévoir les stationnements visiteurs, et le parcellaire devra être réalisé afin de permettre les accès aux lots en conformité avec l'orientation d'aménagement et de programmation prévue pour le secteur. Il est imposé la création de places visiteurs à raison d'une place pour 4 logements commencés (1 place pour 1 à 4 logements, 2 places pour 5 à 8 logements...). Il est autorisé la réalisation de stationnements mutualisés.

Aucun stationnement ne sera réalisé le long de la rue de Patay et le long de la rue de Châtre.

ARTICLE 1AU 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES CLASSES

Les opérations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

L'opération d'aménagement du site devra prévoir la réalisation de deux bandes plantées en limites nord et ouest du programme d'une largeur minimum de 3 m.

Les surfaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES URBANISABLES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales 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 propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A LONG TERME

CARACTERE DE LA ZONE

A long terme, cette zone est destinée à recevoir une extension de l'agglomération dans le cadre d'une programmation appréhendée globalement. Les conditions de son utilisation devront être définies préalablement par un plan d'ensemble et par une procédure appropriée de modification ou de révision du P.L.U. En l'attente la zone AU doit être protégée d'une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement futur.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les lotissements, les constructions, les dépôts et installations de toutes natures non visés à l'article AU 2.

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

Sont admises :

- l'aménagement, la réfection, la reconstruction des constructions existantes,
- les postes de transformation électrique de distribution publique,
- les équipements et infrastructures liés au transport de l'énergie et des télécommunications.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir une construction ou une installation, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article AU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'établir à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'établir sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Les parties de constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance, mesurée perpendiculairement, égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur du pignon intéressé (mesuré selon la moyenne des hauteurs des égouts du toit et non pas au faîtage du pignon) avec un minimum de 4 m si elle comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- La moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 m dans le cas de baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ;
- en cas de façade ou de pignon aveugles, la distance de recul n'est pas réglementée.

Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

Article AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

Article AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction tels que briques creuses, parpaings, béton, utilisés pour les bâtiments principaux comme pour les clôtures et murs de soutènement... devront être recouverts d'un enduit de finition.

Article AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**1. Espaces boisés**

Les terrains indiqués au plan par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUU

ZONE NATURELLE URBANISABLE A COURT OU MOYEN TERME

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une extension de l'agglomération.. Dans le cadre d'un plan d'ensemble. L'urbanisation de cette zone pourra être mise en œuvre par étape selon des opérations successives. Son équipement n'est pas envisagé par la commune mais pourra être assuré dans le cadre d'opérations réalisées hors du champ d'application de la T.L.E. (par exemple : Programme d'Aménagement d'Ensemble P.A.E. ou même Zone d'Aménagement Concerté). Le sigle inscrit au document graphique fait apparaître la zone urbaine prévue par exemple AUUBb.*

La zone AUU ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone. Elle ne pourra être mise en œuvre que lorsque les équipements collectifs, notamment scolaires seront suffisants ou programmés de façon à pouvoir satisfaire aux exigences des habitants des opérations nouvelles.

Les équipements publics ou infrastructures, énumérés et décrits au rapport de présentation et/ou portés sur les documents graphiques, et/ou répertoriés dans les documents annexés au plan d'occupation des sols, devront être pris en compte dans la conception générale des projets.

Il est rappelé que seuls les équipements publics réalisés dans l'intérêt principal des futurs usagers des constructions peuvent être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs.

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

Article AUU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les types d'occupation ou d'utilisation des sols visés à l'article 1 de la zone U indiquée au plan.

Article AUU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées par décision municipale en dehors du champ d'application de la taxe locale d'équipement (T.L.E.) les types d'occupation ou d'utilisation du sol de la zone urbaine prévue. L'opération devra comporter un plan d'ensemble correspondant à la totalité de chaque îlot de zone AUU. Cependant, à l'intérieur de chaque îlot, une mise en œuvre graduelle pourra être autorisée ou imposée. Les ouvrages de distribution publique d'électricité seront autorisés conformément aux règles applicables dans les zones U prévues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

**Article AUU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

**Article AUU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

**Article AUU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 12 - STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

Article AUU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article AUU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles applicables sont celles de la zone U prévue.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. – Superficies minimales 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 propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1- REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres. C'est une zone qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre de protection du château (périmètre de 500 mètres, cf. plan des servitudes).
4. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 à R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier.
6. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
7. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
8. En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n° 98-913 du 12 Octobre 1998 : «Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.»
9. La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré- existantes.

ARTICLE A 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment :
 - les terrains de camping et de caravanning, à l'exception du camping à la ferme
 - le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - les exhaussements et les affouillements du sol, qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole.
 - les dépôts et entrepôts. les parcs d'attraction. les carrières.
- 1.2 A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable figuré sur les plans de zonage conformément à la légende, les dépôts d'ordures, de carburants, d'engrais et de toutes matières toxiques en général, les puisards et forages absorbants.
- 1.3 A l'intérieur du périmètre de protection éloignée du forage d'alimentation en eau potable figuré sur les plans de zonage conformément à la légende, les dépôts d'ordures et de produits toxiques, les puisards et les forages absorbants.

- 1.4 A l'intérieur du secteur A*, correspondant à la protection visuelle de l'application des articles L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites.

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

- 2.1 Ne sont admises que les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone (bâtiments et installations agricoles).
- 2.2 Toutefois sont admis sous condition :
- 2.2.1 Les habitations des exploitants agricoles de la zone à condition :
- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation de façon à former un groupement architectural unique avec ceux-ci
 - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.
- 2.2.2 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, transformateurs, etc...) sous réserve qu'ils en remettent pas en cause la vocation de la zone.
- 2.2.3 Les installations classées si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :
- soit pour le voisinage
 - soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique
 - soit pour la protection de la nature et de l'environnement
 - soit pour la préservation des sites
- 2.2.4 Le camping à la ferme, les activités liées au tourisme rural et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- 2.3 Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées directement au bruit de l'A10 classée voie très bruyante de type 1, et situées à moins de 300 mètres de l'emprise de cette voie, doivent respecter les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.4 Pour les bâtiments identifiés comme tel au plan de zonage, le changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, de l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de l'hébergement hôtelier et touristique est permis.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée :

- soit par branchement sur le réseau collectif de distribution
- soit par captage forage, ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE A 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.
- 6.2 Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
- 6.3 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions des bâtiments existants non-conformes aux règles précitées.

ARTICLE A 7-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait des limites séparatives et respecter la règle habituelle de prospect par rapport à ces limites : tout point du bâtiment doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite. Toutefois les bâtiments de moins de 5,0 mètres de hauteur totale peuvent être implantés en limite séparative.
- 7.2 Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de restauration de bâtiments existants lorsque cette restauration comporte une extension mesurée.
- 7.3 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Hauteur maximale des constructions d'habitation

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Les constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisés de manière à ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments primitifs.

11.3 D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètre.

Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.

11.4 Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

11.5 Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 45
- une couverture : soit en tuile de ton brun
soit en ardoise
ou matériaux similaires présentant le même aspect général
- Les débords de toitures en pignon sont interdits.

11.6 Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des ronds sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, correspondant principalement à la vallée de la Mauve de Detourbe.

Elle doit être préservée de toute urbanisation, étant donné la qualité de son site et les risques de pollution qu'entraîneraient des constructions en bordure de la Mauve.

La zone N comporte également le secteur N qui couvre la reconnaissance de sites bâtis existants, de tailles limitées, qui sont répartis dans les espaces naturels.*

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

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 Les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
- 3 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et R.442.3 du Code de l'Urbanisme.
- 4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier.
- 5 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 6 Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- 7 En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret n° 98-913 du 12 Octobre 1998 : « Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »
- 8 La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE N 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article N 2 ci-dessus et notamment :

- les constructions de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2
- les installations industrielles classées ou non.
- les installations et travaux divers, définis à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme, et repris au rappel 2 ci-dessus, à l'exception des aires de jeux, de sport et de stationnement (ouvertes au public).
- les dépôts de toute sorte (matériaux, véhicules, etc...)
- le stationnement des caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- les terrains de camping et de caravaning, à l'exception du
- les carrières.

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

Ne sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites que :

- 2.1 Les ouvrages d'utilité publique (ex : station d'épuration) et les ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise (pylônes électriques, transformateurs...), bâtiments liés à la gestion et la surveillance des forêts, à la connaissance des milieux naturels.
- 2.2 Pour les exploitations agricoles, dont le siège est situé dans la zone, la création à proximité immédiate des bâtiments existants à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation :
 - de bâtiments nouveaux
 - d'installations classées agricoles sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- 2.3 Le camping à la ferme.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.5 En secteur N* sont de surcroît autorisés l'aménagement et l'extension des propriétés bâties existantes dans la limite de 30 % d'augmentation de la Superficie Hors Œuvre Nette initiale (S.H.O.N.), avec un maximum de 150 m² supplémentaires ne pouvant être réalisé qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. Les constructions liées aux exploitations agricoles ne sont pas assujetties à cette règle. Les hangars et bâtiments destinés à abriter les matériels destinés à l'entretien des parcs et forêts sont autorisés dans la limite de 350 m² d'emprise au sol.
- 2.6 Pour les bâtiments identifiés comme tel au plan de zonage, le changement de destination pour du logement, de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, de l'activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de l'hébergement hôtelier et touristique est permis.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée :

- soit par branchement sur le réseau collectif de distribution
- soit par captage forage, ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels, fosses septiques ou appareils équivalents, pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.
- 6.2 Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
- 6.3 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions des bâtiments existants non-conformes aux règles précitées.

ARTICLE N 7-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être Implantées à au moins 4 mètres en retrait des limites séparatives et respecter la règle habituelle de prospect par rapport à ces limites : tout point du bâtiment doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite.

Toutefois les bâtiments de moins de 5 mètres de hauteur totale peuvent être implantés en limite séparative.
- 7.2 Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de restauration de bâtiments existants lorsque cette restauration comporte une extension mesurée.
- 7.3 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur de constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 La hauteur totale des constructions nouvelles réalisées par extension ou reconstruction de bâtiments existants ne doit pas être supérieure de plus de deux mètres à la hauteur des constructions primitives.
- 10.3 Hauteur maximale des bâtiments agricoles:
Si éventuellement des bâtiments agricoles nouveaux étaient construits dans cette zone, conformément aux prescriptions de l'article ND 2, alinéa 2.2, leur hauteur totale ne devrait pas excéder 11 mètres.
- 10.4 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur sont dispensés de cette règle de hauteur maximale.
- 10.5 Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels» .
- 11.2 Les extensions de bâtiments existants doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte au caractère des bâtiments primitifs.
- 11.3 D'une manière générale, le rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être implanté au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0,30 mètre.
- Lorsque le niveau de la voie d'accès est supérieur à celui-ci ou lorsque sa pente est supérieure à 5 %, une implantation différente pourra être autorisée à condition qu'elle entraîne aucun talutage immédiat ou futur dont la pente excède 10 %.
- 11.4 Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.
Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.
- 11.5 Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent avoir :
- une pente comprise entre 35° et 45°
 - une couverture : soit en tuile de ton brun
soit en ardoise
ou matériaux similaires présentant le même aspect général
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- 11.6 Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des terrains de camping et des installations sportives doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 La reconstruction et l'extension des bâtiments existants, l'aménagement des terrains de camping doivent être réalisés en conservant les arbres de haute tige situés sur le terrain.
- 13.2 Dans le cas d'aménagement de terrains de camping, il doit être procédé à la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 150 m2 de terrain.
- 13.3 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui 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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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