



COMMUNE DE JOUY-LE-POTIER
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n°5

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Dossier d'approbation

Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 27 juin 2025



Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Approuvé le 09.12.2011	Révisions PLU	Modifications PLU 11.09.2015	Mises en compatibilité 27.06.2025

Sur la base du PLU élaboré par le Cabinet RAGEY, géomètre expert Urbaniste, 45 500 GIEN

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p3
TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES	p6
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA	p7
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB	p15
CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UI	p23
TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	p29
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU	p30
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI _D	p32
TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	p34
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A	p35
TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	p42
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N	p43
TITRE VI - ANNEXES REGLEMENTAIRES	p50

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de JOUY LE POTIER.

ARTICLE 1.2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1.2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111.1 à R111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf texte en annexe - titre VI).

Article R111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R111.4	préservation ou mise e valeur d'un site archéologique
Article R111.15	protection de l'environnement
Article R111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

1.2.3. Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du PLU.

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOIS2S CLASS2S - EMBLEMENTS RESERVES - ELEMENTS DE PAYSAGE

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

- zones urbaines
- zones à urbaniser
- zones agricoles
- zones naturelles

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les **zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	
Zone UB	UBa
Zone UI	Uia et UIb

Les **zones A Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUa, AUb, AUd
Zone AUI	

Les **zones Agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	Ah

Les **zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na, Neco, Nep, Nh, Nt

1.3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1. Les **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2. Les **emplacements réservés**. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêts général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L123.1 et R123.11 du code de l'urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de PLU.

1.3.2.3. Les **éléments de paysage**. Ces éléments sont définis d'après l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de PLU.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du code de l'urbanisme).

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1.5. - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré dans toutes les zones pour les éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.6. - CLÔTURES

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en zone UA, UB, UI, AU et en secteurs Ah, Na et Nh.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé. Elle reçoit, en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UA est située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UA comprend des **éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité
- éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisir
- 1.4. Les parcs d'attraction
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravane et de camping-car
- 1.7. Les carrières
- 1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.9. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol

Article UA 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Toutes les nouvelles constructions et installations non citées à l'article UA1 à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3. Le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : à défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur el terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UA 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 - En cas de reconstruction, ou d'aménagement des constructions existantes, les implantations d'origine sont conservées.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée pour :

- l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

10.2 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, écoles, ateliers techniques...) et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée lors de l'extension de constructions non-conformes aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - 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 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 volumes devront rester simples, respectant la typologie des constructions de Sologne : constructions à au moins deux pans de toiture, avec pentes comprises entre 40 et 45°. Une pente plus faible pourra être possible pour les vérandas, appentis...

1.4 - Réhabilitation

Les réhabilitations, restaurations et modifications du bâti existant devront être réalisées dans le respect de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles du bâti :

11.4.1 - Toitures

Le matériau de couverture originel (tel que la petite tuile plate de pays) devra être conservé. Sa restitution pourra être demandée.

La tuile devra être plate de terre cuite, 65u/m² minimum. Les finitions devront être traditionnelles : faîtage scellé au mortier de chaux à crêtes et embarrures, rives tranchées et scellées.

Les ouvrages originellement couverts en tuile mécanique type « Camille Berthier » seront conservés ou restaurés à l'identique, avec tous les accessoires correspondants (faîtage, rives, épis, lambrequin...).

L'ardoise devra être naturelle, de format 32x22 cm, posée au clou ou au crochet teinté. Les noues et arêtières devront être fermés (pas de zinguerie apparente).

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

Les lucarnes traditionnelles devront être conservées, ou restituées.

Les lucarnes à créer devront s'inspirer de modèles traditionnels solognots. Elles devront être placées à l'aplomb de la façade. Elles pourront être charpentées (en bois), ou maçonnées (en pierre et/ou brique) selon l'emplacement et le caractère du bâtiment.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être en nombre limité à 1 par section de 5m, d'être posés en encastrés, et d'être d'une superficie maximale de 1,2 m².

Les cheminées traditionnelles en brique sont à conserver.

Les cheminées à construire doivent être de section rectangulaire, réalisées en brique massives.

11.4.2 - Façades

La mise à nu et le rejointement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings, ou linteaux bois en retrait) est proscrite. Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles ou les annexes rustiques peuvent être enduits à léger pierres à vues.

L'emploi de matériaux de pacage et d'imitation, tels que fausses pierres, faux pans de bois... est proscrit.

A l'inverse, les modénatures telles qu'encadrements de baies, chaînes d'angles, corniches, bandeaux filants..., en pierre, en briques, en plâtre doivent rester apparents.

Les enduits devront être traditionnels, réalisés à la chaux blanche naturelle et sables locaux colorés. Ils devront avoir une teinte beige-sable, venant à fleur des pierres ou briques d'encadrement, et devront être de finition talochée.

Les annexes et les extensions légères peuvent être revêtues de bardage bois, à laisser griser au naturel, ou à peindre selon les couleurs traditionnelles (pas de vernis, ni lasure teintée, non traditionnelle).

11.4.3 - Menuiseries

Les percements doivent être plus hauts que larges (proportion de rapport 1 x 1,45 environ), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. Le métal pourra être mis en œuvre s'il s'agit d'un matériau originel de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que gris clairs, gris colorés, blanc cassé de beige. Les portes seront de teinte foncé, à l'exclusion du ton bois (pas de lasure).

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les volets doivent être en bois, sans écharpe en Z.

Les fenêtres doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux extérieurs au vitrage.

11.4.4 - Clôtures

Elles seront aussi simples et sobres que possible.

L'emploi de matériaux de placage et d'imitation, tels fausses pierres, faux pans de bois... est proscrit.

Elles devront être constituées d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.

Les portails et portillons devront être traités avec simplicité, à l'image des portails de Sologne, constitués de lames verticales de bois ajourées, fixées sur poteaux bois ou piliers en briques.

11.4.5 - Dans le respect de l'application de l'article R111.21, des règles particulières pourront être admises lorsqu'il s'agit de réhabilitation de bâti présentant des formes architecturales atypiques.

1.5 - Construction neuve

Les constructions neuves devront s'intégrer harmonieusement au bâti environnant. Des règles particulières pourraient cependant être admises au titre de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme pour des constructions présentant des formes architecturales atypiques.

11.5.1 - Toitures

La tuile devra être à pureau plat ou à côtes, de petit moule et de terre cuite. Les finitions devront être traditionnelles : faîtage scellé au mortier de chaux à crêtes et embarrures, rives tranchées et scellées.

L'ardoise devra être de format 32x22 cm, posée au crochet teinté. Les noues et arêtières devront être fermés (pas de zinguerie apparente).

Les toitures plates sont autorisées sur les extensions des constructions existantes à condition que leur couverture ne soit pas visible depuis le domaine public. Elles pourront utiliser un matériau de couverture différents de la tuile et l'ardoise ; ce matériau devra être adapté à ce type de toiture.

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

Les lucarnes à créer devront s'inspirer de modèles traditionnels solognots. Elles devront être placées à l'aplomb de la façade. Elles pourront être charpentées (en bois), ou maçonnées (en pierre et/ou brique).

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être en nombre limité à 1 par section de 5m, d'être posés en encastrés, et d'être d'une superficie maximale de 1,2 m².

Les cheminées doivent être de section rectangulaire, réalisées en briques massives, sans dallette.

11.5.2 - Façades

Le traitement des façades devra se rapprocher des techniques traditionnelles. Elles pourront être enduites ou recevoir un bardage.

Les matériaux d'imitation en fausse pierre et faux bois sont proscrits.

Les enduits devront avoir une teinte beige-sable, de finition grattée fin ou talochée.

Les modénatures seront traditionnelles.

11.5.3 - Menuiseries

Les percements doivent être plus hauts que larges (proportion de rapport de 1 x 1,45 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les menuiseries (portes et fenêtres) doivent être en bois ou en métal.

Les volets seront uniquement en bois. Les volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que gris clairs, gris colorés, blanc cassé de beige. Les portes seront de teinte foncé, à l'exclusion du ton bois (pas de lasure).

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les fenêtres visibles depuis le domaine public doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux, extérieurs au vitrage.

En cas d'une architecture novatrice et étudiée, et en fonction de l'impact et de l'intégration, on pourra déroger aux proportions et occultations ci-dessus.

11.5.4 - Clôtures

Elles seront aussi simples et sobres que possibles.

Sur rue, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.
- soit d'un muret bahut de 50 cm maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage simple torsion.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,60m.

Les portails et portillons devront être traités avec simplicité, à l'image des portails de Sologne, constitués de lames verticales de bois ajourées ou métalliques, fixés sur poteaux bois ou piliers en briques.

En limite séparative, elles devront être constituées d'un grillage souple doublé ou non d'une haie vive, composée d'essences locales variées.

11.6 - Devantures

S'agissant de percements hors norme en rez-de-chaussée, ils seront traités soit sur le mode de la devanture en applique menuisée, peinte, soit selon la dimension de l'ouverture et le style de la façade, par une devanture en feuillure, adaptée à la typologie du bâtiment.

11.7 - Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10m et 0,60m au-dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Cette hauteur de 0,60m peut cependant être augmentée dans les secteurs humides, sans que le niveau du rez-de-chaussée dépasse de plus de 0,20m le niveau de la chaussée au droit du terrain.

Article UA 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

De plus, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement, garage compris, pour les nouvelles constructions.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il est interdit de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les essences grandes consommatrices d'eau sont interdites.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBa**, réservé aux équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture...
- **des éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :
 - o éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
 - o les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité
 - o éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts, de décharge et agricoles et les extensions des constructions existantes précitées.
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les parcs d'attraction
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars
- 1.7. Les carrières
- 1.8. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.9. Toute occupation et utilisation du sol autre que les équipements collectifs, notamment sports, loisirs, culture... en secteur UBa.
- 1.10. Les constructions comportant une cave et/ou un sous-sol

Article UB 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Toutes les nouvelles constructions et installations non citées à l'article UA1 à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3. Le stationnement des caravanes et des camping-cars sous réserve qu'ils soient entreposés dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à desservir des opérations de construction ou d'aménagement (permis groupé, permis d'aménager...) comportant plus de 2 logements, doivent avoir au moins 6m de largeur d'emprise.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à 3 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

De plus, il est imposé la réalisation d'un accès de 5m de profondeur minimum sur la parcelle pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, permettant le stationnement d'au moins 1 véhicule en dehors des emprises publiques.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas d'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif devra être conçu de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur el terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UB 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade) des voiries ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Ce retrait minimum par rapport à l'alignement est porté à 1 mètre lorsque les constructions sont implantées en retrait d'un cheminement doux qui n'est pas ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Ce retrait est porté à 15 mètres en bordure des limites de la zone UI de la route d'Ardon.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

Elle ne peut dépasser 2,50m pour les abris de jardin.

10.2 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice cultuel, gymnase, écoles, ateliers techniques...) et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

10.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée lors de l'extension de constructions non-conformes aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.2.2 - Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

11.2.3 - Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,10m et 0,60m au dessus du niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Cette hauteur de 0,60m peut cependant être augmentée dans les secteurs humides, sans que le niveau du rez-de-chaussée dépasse de plus de 0,20m le niveau de la chaussée au droit du terrain.

11.2.4 - Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent on recherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - Les toitures des constructions principales

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les toitures terrasses sont admises.

La réalisation de toitures végétalisées n'est pas soumise aux prescriptions qui suivent.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour les quelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux (au moins un versant pour les appentis).

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- soit la tuile à raison de 12 au m² au minimum

- soit l'ardoise rectangulaire en pose droite. La pose peut varier pour les éléments ponctuels de décor.

Constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couvertures sont les mêmes que ceux des constructions principales.

Elles peuvent aussi utiliser des modes de couvertures différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale et d'une insertion satisfaisante dans l'environnement.

Ouvertures en toiture :

Les lucarnes préexistantes seront en priorité à conserver et à restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versant, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

11.2.2 - Les façades des constructions principales

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

Constructions à usage d'activités :

Les façades doivent être traitées de la même façon que celles des constructions principales et au surplus peuvent utiliser des bardages gris, marrons et d'une manière générale les teintes foncées, le blanc pur étant interdit.

11.2.3 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

En particulier elles doivent prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent
- éviter tout effet de juxtaposition

11.2.4 - Les clôtures

Clôtures sur rue :

Elles seront d'une hauteur totale maximum de 1,60m et seront constituées :

- soit par un muret maçonné surmonté ou non d'une grille, de lisses ou d'un grillage,
- soit par un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale,

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 40 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

11.2.4 - Les annexes (accolées et isolées)

Règle générale :

Les annexes pourront être réalisées dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La pente de toiture des annexes n'est pas règlementée.

L'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier galvanisés est interdite.

Les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés sont interdites.

Cas particulier des annexes situées dans une bande de 10m par rapport à l'alignement d'une voirie publique :

Les toitures des annexes présentent au moins un versant et utilisent soit la tuile, soit l'ardoise. L'inclinaison doit être compatible avec le matériau employé.

Les façades des annexes doivent être constituées :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (garage compris).

Les espaces de stationnement non couverts par un dispositif de production solaire ou par un carport devront être perméables (exception faite pour places dédiées aux PMR).

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

On devra laisser 20% de la surface du terrain en pleine terre.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone destinée aux activités.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures d'intérêt général.

Elle comprend deux secteurs :

- **Uia** dans lequel seules les activités existantes sont admises
- **Uib** : zone dédiées à l'accueil d'activités de services, commerces et tertiaires et où la hauteur maximale des constructions est limitée

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes
- 1.7. Les parcs d'attraction
- 1.8. En secteur Uia toute autre activité que celle existante.
- 1.9. En secteur Uib, les activités industrielles

Article UI 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations sous réserve de ne pas comporter de sous-sol ou de cave
- 2.2. Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
- 2.3. Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.4. Les habitations sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les installations ne doivent rejeter au réseau collectif que les effluents permis par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur el terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 - Défense incendie

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article UI 5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les dispositions de l'article UI6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 - Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2 - Dans le secteur UIb, en bordure de la route d'Orléans, les constructions seront implantées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.2 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

Exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions par exemple), dont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes.

Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...).

7.3 - Malgré les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 7.1 et 7.2.
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructure exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 15m
- à 10m en secteurs Uia et UIb.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R111-21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.1 - Forme et volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2 - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...)

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...) On recherchera les teintes foncées : marron, gris, bleu...

11.3 - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage rigide.
- soit par un grillage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20m.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manœuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Il est de plus exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 50m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m² de surface de vente : 1 place par 30m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel, les véhicules des visiteurs.

Pour les installations édifiées en bordure des routes départementales, les aires de stationnement seront réalisées soit :

- latéralement aux bâtiments et masquées par des écrans végétaux
- vers les voies internes

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UI 13 - Espaces libres - plantations

13.1 - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

Au total, il devra être conservé sur la parcelle 10% de surface en pleine terre.

En bordure des routes départementales, l'espace compris entre les façades et/ou pignons des bâtiments et l'alignement, recevra un traitement paysager.

13.2 - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

13.3 - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

13.4 - Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40% des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que des activités artisanales, des services, des commerces et des équipements collectifs.

La zone AU comprend :

Les secteurs suivants :

Un secteur **AUa** destiné à accueillir des équipements collectifs, notamment sports, loisirs, cultures...

Un secteur **AUb** destiné à la réalisation de résidences pour les personnes âgées, et à de l'habitat.

Un secteur **AUd** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.

Des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les parcs d'attraction
- 1.5. Les dépôts de véhicules
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes et de camping-cars
- 1.7. Les carrières
- 1.8. Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.9. La création de nouvelles activités agricoles

- 1.10. Toute occupation et utilisation du sol autre que les équipements collectifs, notamment sports, loisirs, cultures... en secteur AUa, sous réserve de prendre en compte l'intérêt écologique des milieux naturels composant le site.
- 1.11. Les constructions et installations en secteur AUd.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :
- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
 - reste compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- 2.2. Les constructions et installations sous réserve de ne pas comporter de sous-sol ou de cave.
- 2.3. Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
- 2.4. Les équipements collectifs à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
- 2.5. Les constructions et installations sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- 2.6. Dans toute la zone : le changement de destination, l'aménagement, l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

La réglementation applicable est celle des sections 2 et 3 de la zone UB.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI d

Caractère de la zone

La zone AUI d est destinée à l'urbanisation future.

Elle reçoit des activités, ainsi que des équipements et des infrastructures collectifs.

Son ouverture à l'urbanisation doit être précédée d'une révision ou d'une modification du PLU.

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

Article AUI d 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
- 1.2. Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes
- 1.7. Les parcs d'attraction
- 1.8. Les constructions et installations de toute nature.

Article AUI d 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :
 - ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
 - reste compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- 2.2. Les constructions et installations sous réserve de ne pas comporter de sous-sol ou de cave.
- 2.3. Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.

- 2.4. Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics ou d'ouvrages publics.
- 2.5. Les habitations sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

La réglementation applicable est celle des sections 2 et 3 de la zone UI.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A comprend un secteur **Ah**, secteur bâti non lié à l'agriculture.

La zone A comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A 2 suivant.
- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

Article A 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.

- 2.3. L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Le changement de destination des bâtiments agricoles classés au plan de zonage en bâtiment remarquable (en application de l'article R123-12 du code de l'urbanisme), si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.
- 2.4. L'extension de tous les bâtiments d'habitation dans la limite de 70m², que ces bâtiments soient situés en zone agricole ou en zone naturelle et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.
- 2.5. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole : accueil à la ferme, découverte et valorisation des produits.
- 2.6. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.7. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- 2.8. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
- 2.9. Les éoliennes sous réserve qu'elles ne dépassent pas 15 mètres de hauteur.
- 2.10. Le changement de destination à usage d'habitation des constructions, liées ou non à l'agriculture, l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions ou installations existantes, sous réserve qu'elles soient situées en secteur Ah.
- 2.11. Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être situées en secteur Ah.
- 2.12. Les gîtes ruraux, les chambres d'hôte et toutes les installations liées au tourisme rural, sous réserve d'être situées en secteur Ah.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage, en l'absence de réseau public.

4.2 - Dispositions d'assainissement

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

Article A5 - Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les dispositions de l'article A6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 5m de l'alignement et 10m de l'axe des voies.

6.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m de celles-ci.

7.2 - En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3 - Malgré les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 7.1 et 7.2
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

Elle ne peut dépasser 2,50m pour les abris de jardin.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3 - Dans tous les cas, la hauteur des extensions nouvelles ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale dont elle dépend.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.3 - Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent on recherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.2 - Pour les habitations et les constructions d'intérêt collectif admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2.1 - Les toitures des constructions principales

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les toitures terrasses sont admises.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux (au moins un versant pour les appentis).

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- soit la tuile à raison de 12 au m² au minimum
- soit l'ardoise rectangulaire

Constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couvertures sont les mêmes que ceux des constructions principales.

Elles peuvent aussi utiliser des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale et d'une insertion satisfaisante dans l'environnement.

11.2.1 - Ouvertures en toiture :

Les lucarnes préexistantes seront en priorité à conserver et à restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

11.2.2 - Les façades des constructions principales

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

11.2.3 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

En particulier, elles doivent prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4 - Les annexes (accolées et isolées)

Règle générale :

Les annexes pourront être réalisées dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La pente de toiture des annexes n'est pas règlementée.

L'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier galvanisés est interdite.

Les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés sont interdites.

Cas particulier des annexes situées dans une bande de 10m par rapport à l'alignement d'une voirie publique :

Les toitures des annexes présentent au moins un versant et utilisent soit la tuile, soit l'ardoise. L'inclinaison doit être compatible avec le matériau employé.

Les façades des annexes doivent être constituées :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Article A 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10m des constructions.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs, sauf quelques hameaux, ne sont pas voués au développement de l'urbanisation. Le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti, ainsi que les dispositions des constructions nouvelles.

La zone N comprend :

Les secteurs suivants :

Na : écarts bâtis dans lesquels de nouvelles constructions peuvent être admises

Neco : espaces d'intérêt écologique à protéger de toute construction ou installation

Nh : écarts bâtis au sein de la zone agricole

Nep : secteur des installations de traitement des eaux usées

Nt : secteur destiné aux activités liées au tourisme et aux loisirs

Des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant, à l'exception de :

L'aménagement, la reconstruction des constructions ou installations existantes
Les constructions et installations de traitement des eaux usées en secteur Nep.
Les constructions et installations liées au tourisme et aux loisirs en secteur Nt.

- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.
- 1.3. Les constructions et installations de toute nature en secteur Neco

Article N 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.3. Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
- 2.4. Les annexes aux constructions et installations existantes, les piscines, sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et au maximum à 50m desdites constructions, notamment en secteur Na et Nh.
- 2.5. L'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas dépasser 70 m². La date de référence étant celle de l'approbation du PLU, notamment en secteurs Na et Nh.
- 2.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être édifiées en secteur Na.
- 2.7. Le changement de destination à usage d'habitation des constructions (à l'exclusion des hangars) des ilots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils comportent déjà une habitation, notamment en secteur Na et Nh.
- 2.8. Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être réalisés dans des constructions existantes.
- 2.9. Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
- 2.10. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.11. Les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, notamment les territoires de chasse.
Les hangars sous réserve d'être implantés au plus à 30m des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage, en l'absence de réseau public.

4.2 - Dispositions d'assainissement

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

Article N 5 - Superficie minimum des terrains

En secteur Na, il est exigé une surface minimum de 9000 m² pour édifier une construction nouvelle à usage d'habitation. Cette surface doit être entièrement comprise dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de superficie minimum dans le reste de la zone N.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans la marge.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

6.2. - A défaut d'indication figurant au plan :

Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5m de l'alignement et au moins 10m de l'axe des voies.

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1
- extension d'une construction existante
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article N 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

Elle ne peut dépasser 2,50m pour les abris de jardin.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension d'une construction dont la hauteur n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.3 - Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent on recherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

11.2 - Sauf pour les hangars et locaux techniques visés aux alinéas 2.10 et 2.11, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - Les toitures des constructions principales

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

Les toitures terrasses sont admises.

En dehors de l'extension ou du remaniement de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont les suivants :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux (au moins un versant pour les appentis).

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- soit la tuile à raison de 12 au m² au minimum
- soit l'ardoise rectangulaire

Constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couvertures sont les mêmes que ceux des constructions principales.

Elles peuvent aussi utiliser des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale et d'une insertion satisfaisante dans l'environnement.

11.2.1 - Ouvertures en toiture :

Les lucarnes préexistantes seront en priorité à conserver et à restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

11.2.2 - Les façades des constructions principales

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les ouvertures en façade :

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

11.2.3 - Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

En particulier, elles doivent prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4 - Les annexes (accolées et isolées)

Règle générale :

Les annexes pourront être réalisées dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La pente de toiture des annexes n'est pas règlementée.

L'utilisation de la tôle ondulée et du bac acier galvanisés est interdite.

Les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés sont interdites.

Cas particulier des annexes situées dans une bande de 10m par rapport à l'alignement d'une voirie publique :

Les toitures des annexes présentent au moins un versant et utilisent soit la tuile, soit l'ardoise. L'inclinaison doit être compatible avec le matériau employé.

Les façades des annexes doivent être constituées :

- soit par des matériaux naturels
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Article N 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10m des constructions.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE VI - ANNEXES REGLEMENTAIRES

Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune.

ARTICLE R111-2

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 R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'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 R111-21

Les projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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 urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE R123-10-1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE L332-9

Dans les secteurs de la commune, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part de dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.