

Département de la Nièvre Commune de Myennes

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU

01 AOUT 2005




Application de l'article 2
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement d'urbanisme

ABW Warnant
Juin 2005

	Délibération du conseil municipal en date du : <i>19 juillet 2005</i>
Approbation :	<i>19.07.2005</i> <i>Le Maire</i>
Modifications :	<i>F. Meard</i> 
Révisions simplifiées :	
Mises à jour :	

COMMUNE DE MYENNES**P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME****REGLEMENT****SOMMAIRE**

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	10
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	16
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	27
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	29
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	30
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	35
ANNEXES	41

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 2.1 - Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - R.111-2: salubrité et sécurité publique ;
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2.2 - Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 2.3 - L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 2.4 - Les Servitudes d'Utilité Publique, répertoriées dans le document 5 du présent dossier.
- 2.5 - Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.
- 2.5 - Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre qui sont affectés par le bruit.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 3.1 - Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les zones peuvent comporter des secteurs assortis de règles particulières.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U". Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement :

Chapitre 1	Zone UA, comportant un secteur UAx
Chapitre 2	Zone UC, comportant 4 secteurs UCa, UCax, UC1i et UC2i.
Chapitre 3	Zone UE, comportant 1 secteur UEi.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres "AU".

Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement :

- | | |
|------------|---|
| Chapitre 4 | Zone 1AU, comportant deux secteurs 1AUa et 1AUc |
| Chapitre 5 | Zone 2AU comportant un secteur 2AUe |

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A" et "N".

Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement :

- | | |
|------------|---|
| Chapitre 6 | Zone A |
| Chapitre 7 | Zone N, comportant 4 secteurs Nx, Ni et Nj. |

3.2 - Le document graphique fait en outre apparaître :

Les emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, recensés dans le document 4 du présent dossier et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments du paysage à protéger.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone.

Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la Zone UA

Zone urbaine centrale correspondant au centre-bourg ancien de Myennes. Prédominance de maisons de ville alignées formant des fronts bâtis continus. Elle comprend un secteur UA_x pour la protection des sites archéologiques et deux secteurs UA_j et UA_{jx}, correspondant à des secteurs inondables du ruisseau de Saint-Loup, dont l'un est compris dans le périmètre de protection des sites archéologiques.

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

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

I - Dans la zone UA proprement dite et le secteur UA_x :

Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- les habitations légères de loisirs,
- les carrières, gravières ou sablières,
- les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 5 unités,
- les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé,
- les nouveaux dépôts de véhicules,

II - Dans les secteurs UA_j et UA_{jx} :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UA2.

Article UA 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Dans les secteurs UA_x et UA_{jx}, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

II – Dans la zone UA proprement dite et le secteur UA_x, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, laveries...)
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

c - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

III – Dans les secteurs UAj et UAjx, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des secteurs :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les abris de jardin.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**I - Principe**

- a - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou au maximum à 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut implanter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**I - Principe**

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2 > 3$ mètres).

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au sommet du bâtiment.

II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

II Implantation - volumétrie

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux

voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits. La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.
- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés.
- b - Dans le bourg, les constructions à usage agricole ou autre activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises seront préférés si le volume du bâtiment le permet.
- c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Pour les toitures en panneaux de fibre-ciment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.
- d - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Le blanc et le ciment gris sont interdits.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnement des baies.
- f - La pose de volets roulants est interdite.

2 - Pour les constructions à usage agricole ou autre activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit). Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

V- Sous-sols

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols en partie enterrés et les remblaiements pour les enterrer artificiellement sont interdits.

VI- Clôtures

1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UA correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie le plus discret possible et placé sur l'intérieur de la propriété.
- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre sous réserve de l'article f.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- k - A l'exception des articles précédents, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Article UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisies dans la liste ci-après :

<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Arbustes épineux</u> : Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) Houx (<i>Hex aquifolium</i>) ■ <u>Arbustes persistants</u> : Buis (<i>Buxus sempervireus</i>) Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) If (<i>Taxus bacata</i>) ■ <u>Arbustes non persistants</u> : Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europeae</i>) ■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> : Groseille à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Arbustes à fleurs</u> : Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) ■ <u>Arbres</u> : Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Saule sp. (<i>Salix sp.</i>)
--	--
- e - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, corniers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la Zone UC

Zone périphérique urbaine de faible densité où le réseau d'assainissement n'est pas entièrement réalisé.

Prédominance de maisons individuelles ou groupées.

Elle comprend :

- un secteur UCa compris dans le périmètre rapproché de protection des captages d'eau potable,
- un secteur UCax compris dans le périmètre rapproché de protection des captages d'eau potable et dans le périmètre de protection des sites archéologiques
- un secteur UCajx compris dans le périmètre rapproché de protection des captages d'eau potable et dans le périmètre de protection des sites archéologiques et dans un secteur inondable de la vallée du ruisseau de Saint-Loup
- un secteur UCi correspondant à la partie urbanisée de la zone inondable. Le P.P.R.I. définit les règles applicables dans le secteur UCi.

Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

1 - Dans la zone UC proprement dite et les secteurs UCa et UCax, ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - les constructions nouvelles à usage agricole,
- b - les constructions nouvelles à usage industriel,
- c - les lotissements à usage d'activités,
- d - l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- e - le stationnement isolé de caravanes ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- f - les carrières, gravières ou sablières,
- g - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 5 unités,
- h - les exhaussements et affouillements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé.

2 - Dans le secteur UCi, sont aussi interdits :

- i - Les sous-sols situés sous le niveau naturel
- j - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire, hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure ou à vocation de sécurité tels que les centres de secours, caserne de gendarmerie.
- k - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- l - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

3 - Dans le secteur UCajx :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UC2.

Article UC 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Dans le secteur UCax et UCajx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de

l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

II - Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions énoncées :

1 - Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCi et UCajx :

- a - Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, laveries...)
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,
 - qu'elles n'entraînent aucun risque de pollution de l'eau dans les secteurs Uca et Ucax .
- c - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

2 - Dans le secteur UCi, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont admises à condition de respecter les conditions définies dans le P.P.R.I.

3 - Dans le secteur UCajx, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de prendre en compte le caractère inondable des secteurs :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les abris de jardin.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- c - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les lotissements mitoyens.
- e - En bordure des voies à grande circulation et en l'absence d'autre voie publique ou privée de desserte, l'accès direct de toute construction à cette voie est autorisé sous réserve de la réalisation d'aménagements, à la charge du demandeur, propres à assurer la sécurité des usagers de la route, adaptés au trafic induit.

II - Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans la zone UC, à l'exception des secteurs Uca, UCax, UCajx et UCi, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux et les constructions annexes des constructions existantes,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Principe

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 mètres de la RN 7 et à au moins 6 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- b - Toutefois, si les constructions voisines sont déjà édifiées sur un retrait différent, une construction principale peut implanter sa façade suivant le retrait de l'une des constructions voisines.
- c - Les autres constructions et annexes peuvent s'implanter librement au-delà de la bande mesurée entre ce retrait et l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifie et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).
- d - Pour respecter un élément du paysage à préserver (arbres, croix...).

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

I - Principe

- a - La construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée.
- b - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L > H/2 > 3$ mètres).

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

- a - Zone UC à l'exclusion du secteur UCi : Non réglementé.
- b - Secteur UCi : L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder les plafonds définis dans le P.P.R.I. en fonction du niveau d'aléas.

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

- a - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au sommet du bâtiment.

II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment sinistré, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

II Implantation - volumétrie

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans le bourg, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Le nombre et l'inclinaison des pentes n'est pas réglementé.
- b - Dans le bourg, les constructions à usage d'activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférées si le volume du bâtiment le permet.
- c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration). Pour les toitures en panneaux de fibrociment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.
- d - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Le blanc et le ciment gris sont interdits.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnement des baies.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassement en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit). Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives, du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

V- Sous-sols

- a - Dans les secteurs UCi, UCaj et UCajx, les sous-sols sous le niveau naturel sont interdits.
- b - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis
- c - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre par rapport au niveau naturel avant construction.

VI- Clôtures

1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.
- f - Dans les secteurs UCi, UCaj et UCajx, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la

reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- g - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie discret et placé sur l'intérieur de la propriété.
- h - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve des articles f et g précédents.
- i - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée (sous réserve des articles f et g précédents) :
- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- j - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- k - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

Article UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone UC correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisies dans la liste ci-après :
- | | |
|---|--|
| ■ <u>Arbustes épineux</u> : | ■ <u>Arbustes à fleurs</u> : |
| Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) | Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) |
| Houx (<i>Hex aquifolium</i>) | Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ■ <u>Arbustes persistants</u> : | ■ <u>Arbres</u> : |
| Buis (<i>Buxus sempervireus</i>) | Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) |
| If (<i>Taxus bacata</i>) | Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) |
| ■ <u>Arbustes non persistants</u> : | Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) |
| Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Fusain d'Europe (<i>Euonymus europeae</i>) | Saule sp. (<i>Salix sp.</i>) |
| ■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> : | |
| Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>) | |
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, corniers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services comprenant deux secteurs :

- un secteur UEi correspondant à la partie urbanisée de la zone inondable. Le P.P.R.I. définit les règles applicables dans ce secteur.
- un secteur UEa correspondant à un secteur de protection des vestiges archéologiques.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE et en particulier sur les secteurs UEi :

- a - Les sous-sols situés sous le niveau naturel
- b - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire, hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels que les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure ou à vocation de sécurité tels que les centres de secours, caserne de gendarmerie.
- c - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- d - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

Article UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEi, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
- b - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, et la construction de leurs annexes, les ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation (ou pour une affectation autorisée dans la zone) dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- d - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- e - La création ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve :
 - qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- f - Les constructions à usage d'activités tels les commerces, l'artisanat, les bureaux et services, les industries et entrepôts commerciaux...
- g - Les lotissements à usage d'activités.
- h - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- i - Lorsque des constructions à usage d'habitation, hôtelier, y compris les extensions sont situées dans les zones de bruit

figurant sur les plans, elles peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

III- Dans le secteur UEi, les occupations et utilisations du sol énoncées à l'article UE1 ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées dans le P.P.R.I.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- c - En cas de division d'un terrain, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- d - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Voirie

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- d - Pour les voies de desserte primaire des lotissements, le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les lotissements mitoyens.

ARTICLE UE 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Assainissement

a - Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans la zone UE à l'exception du secteur UEi, en l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, avec un minimum de 1000 m² pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,

- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- a - Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer au moins égale à 8 mètres.
- b - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue.
 - Si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent. La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
 - Pour la reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise :
- Pour favoriser l'écoulement des eaux en cas de crue.
 - Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du POS à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
 - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain.

ARTICLE UE 9 -EMPRISE AU SOL

- a - Zone UE à l'exclusion du secteur UEi : Non réglementé.
- b - Secteur UEi : L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder les plafonds définies dans le P.P.R.I.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 12 mètres et celle des constructions à usage d'habitation 10 mètres.

2 -Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a - Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- c - Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

II - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.

c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées. Les toitures-terrasses sont admises.

d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

a - Le nombre et l'inclinaison des pentes n'est pas réglementé.

b - Dans le bourg, les constructions à usage d'activité doivent s'intégrer le mieux possible aux constructions environnantes, en particulier en ce qui concerne les toitures : les toits à deux pentes en tuile ou en ardoises entre 40 et 45° seront préférées si le volume du bâtiment le permet.

c - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration). Pour les toitures en panneaux de fibrociment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.

d - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Le blanc et le ciment gris sont interdits.

c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnement des baies.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).

b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit). Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives, du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

c - Les gouttières en plastique sont à éviter, on préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.

d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

IV -Sous-sol

a - Dans le secteur UEi, les sous-sols sous le niveau naturel sont interdits.

b - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis

c - Les sous-sols sont à éviter. Dans le cas contraire, le niveau du plancher du rez de chaussée sera limité à +0,80 mètre par rapport au niveau naturel avant construction.

5 - Bâtiments annexes

a - Les constructions annexes et les lieux de stockage seront dans la mesure du possible, intégrés aux bâtiments principaux. Sinon, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale.

b - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront masquées par des aménagements paysagers, sauf si leur aspect est soigné et destiné à la présentation au public.

6 - Clôtures

- a - Les haies champêtres existantes en clôture doivent être conservées, restaurées ou replantées à l'identique. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les ouvrages de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits le long des voies ouvertes à la circulation.
- d - Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures autorisées sont les haies vives (se reporter à l'article 13 pour les recommandations).
- e - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.
- f - Dans le secteur UEi, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés, ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1 - Normes : il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de bureaux.
- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 80m² de SHON de la construction.
A cet espace s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules de gabarit exceptionnel.
- Pour les établissements commerciaux :
 - Commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la SHON.
 - Salles de spectacles et de réunions : 1 place de stationnement pour deux personnes accueillies

2 - Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leur capacité d'accueil.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- a - L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés ou plantés. Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés ou plantés. Des plantations, comportant si nécessaire des arbres de haute tige, doivent être réalisées notamment pour contribuer à l'insertion visuelle dans leur environnement des bâtiments visibles depuis les voies publiques (volumes importants, arrières de bâtiments, etc).
- c - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la Zone AU

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'un secteur ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur, les constructions peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone, respectant les orientations d'aménagement et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

La zone 1AU se compose de deux secteurs :

- un secteur 1AUc destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation pour lesquelles les constructions peuvent être admises dans le cadre d'une urbanisation de l'ensemble du terrain.
- un secteur 1AUa, dans le périmètre de protection du périmètre de captage, destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation pour lesquelles les constructions peuvent être admises au fur et à mesure de la réalisation des réseaux selon les conditions prévues aux orientations d'aménagement.

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

Article 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 et celles visées à l'article AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, sont interdites.

Article 1AU 2- TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans le secteur 1AUa et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUa, sous réserve que :

- elles soient conformes aux orientations d'aménagement,
- la capacité des voiries et réseaux existants ou prévus d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif desservant l'opération soit suffisante et adaptée à l'opération,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire dans les conditions légales :
 - a - Les équipements publics et collectifs ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).
 - b - Les constructions à usage d'habitation, les groupes d'habitations ou les lotissements à usage d'habitation
 - c - Les constructions de commerce, d'artisanat, de services, les bureaux,
 - d - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sur une voie prévue au plan de masse, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- c - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies de desserte primaire des lotissements ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
 - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt collectif.

Article 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I - Principe

- Secteur 1AUa :

Les constructions doivent implanter leur façade entre 10 et 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les constructions annexes peuvent être implantées librement.

- Secteur 1AUc :

Les constructions doivent implanter leur façade entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. Les constructions annexes peuvent être implantées librement.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics, notamment :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Pour les saillies de faible importance.

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**I - Principe**

- a - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée.
- b - Si les constructions ne jouxtent pas l'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2 > 3$ m).

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Pour les saillies de faible importance.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**I - Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au sommet du bâtiment.

II - Cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.

Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

II - Implantation - volumétrie

Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels, notamment par rapport aux voies de desserte. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

b - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées. Les toitures-terrasses sont admises.

c - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancées avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

a - Le nombre et l'inclinaison des pentes de toit ne sont pas réglementés .

b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration). Pour les toitures en panneaux de fibrociment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.

c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées. Les toitures-terrasses sont admises.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Le blanc et le ciment gris sont interdits.

c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - Pour les constructions de style traditionnel (toits en tuile ou en ardoise entre 40 et 45°), il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

2 - Pour les constructions à usage d'activité

a - Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassement en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit).

c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.

d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

V- Sous-sols

Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Les sous-sols sont à éviter. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 m.

VI- Clôtures

1 - Généralités

a - Les haies traditionnelles existantes en clôture doivent être conservées et complétées si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

e - Le choix du type de clôture doit se faire dans un souci d'homogénéité sur l'ensemble de la rue et devra donc être fait en cohérence avec les types de clôture des constructions voisines.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

f - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone 1AU correspond à une limite de zone A ou N, la clôture sera constituée d'une haie doublée éventuellement d'un dispositif à claire-voie discret et placé sur l'intérieur de la propriété.

- g - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre, sous réserve de l'article f précédent.
- h - Sinon, le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
- soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité (agricole ou non)

- i - Les abords des bâtiments en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- j - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

Article 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1 - Normes : il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de bureaux.
- Pour les commerces courants : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la SHON.

2 - Pour les établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec leur capacité d'accueil.

Article 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes ou mentionnées ci-dessous.
- b - Les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace minéral et végétal organisé.
- c - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d - Dans le cas où une limite de parcelle de la zone 1AU correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes seront plantés de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies devront comporter au moins deux des essences locales choisies dans la liste ci-après :
- | | |
|---|--|
| ■ <u>Arbustes épineux</u> : | ■ <u>Arbustes à fleurs</u> : |
| Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) | Viome lantane (<i>Viburnum lantana</i>) |
| Houx (<i>Hex aquifolium</i>) | Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) |
| ■ <u>Arbustes persistants</u> : | ■ <u>Arbres</u> : |
| Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) | Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) |
| If (<i>Taxus bacata</i>) | Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) |
| ■ <u>Arbustes non persistants</u> : | Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) |
| Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Fusain d'Europe (<i>Euonymus europeae</i>) | Saule sp. (<i>Salix sp.</i>) |
| ■ <u>Arbustes à baies comestibles</u> : | |
| Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>) | |
- f - Les arbres recommandés sont les arbres fruitiers (pommiers, poiriers) et les chênes, frênes, corniers, sorbiers, érables, charmes... Essences interdites : thuyas, peupliers.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE X DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser stricte (ancienne zone NA). Elle correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à une urbanisation future mais où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ne sont pas réalisés ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est subordonnée à une transformation du P.L.U. (révision ou modification) dont les élus décideront le moment venu, quand les réseaux seront étendus et si un projet précis et élaboré est présenté, prenant en compte l'impact paysager dans l'environnement. La zone 2AU se compose d'un secteur 2AUa, destiné à accueillir principalement des habitations, situé le long de la rue de Saint-Gès, en prolongement de la zone 1AUa et d'un secteur 2AUe voué à accueillir des bâtiments à usage d'activités, en continuité de la zone d'activités des Poules Chiens, comprenant aussi un sous secteur 2AUea compris dans le périmètre de protection des vestiges archéologiques.

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

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de ne pas compromettre l'organisation rationnelle ultérieure de la zone :

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires liés aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, (transformateurs, château d'eau...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Sans objet.

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L > H/2 > 3m$).
- b - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) sera déterminée par les besoins techniques.

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**1 - Principe général**

- a - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes ou s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Tout ouvrage technique sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans l'environnement naturel et le domaine bâti.

2 - Clôtures

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures autorisées sont les haies vives (se reporter à l'article 13 pour les recommandations).
- c - Le grillage, s'il est indispensable pour des raisons techniques ou de sécurité, sera implanté à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie qui se situera sur la limite séparative. La hauteur du grillage est fixée à 1,20 mètres (sauf impossibilités techniques), la haie ne devant pas le laisser apparaître à terme.

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a - L'implantation des ouvrages et installations doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les haies devront être composées d'essences locales diverses (au moins 2 espèces différentes).

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la Zone A

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

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

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

Article A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II - Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...).
- b - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- c - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles d'exploitations existants.
- d - Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, liés aux infrastructures de voiries et de réseaux divers (transformateurs, château d'eau...).
- e - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- f - Les installations classées liées à l'activité agricole à condition :
 - que les nouvelles implantations soient distantes d'au moins 100 mètres de la limite des zones d'habitation existantes ou prévues,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voiries

- a - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- c - L'ouverture d'une voie privée est interdite si elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité saintaiaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - En cas de réalisation d'un assainissement autonome, aucune division en vue de la construction ne doit avoir pour effet de créer des parcelles de superficie inférieure à 1 000 m² et les parcelles doivent avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux et les constructions annexes des constructions existantes,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

I - Principe

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- b - Toutefois, si une construction voisine est déjà édifée sur un retrait différent, les constructions peuvent s'implanter suivant le retrait de l'une des constructions voisines.
- c - En limite de voies privées non ouvertes à la circulation, il n'est pas fixé de distance minimale.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

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

I - Principe

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics:

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des et réseaux d'intérêt public (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible importance.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur maximale

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peuvent excéder 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles. Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

II - Cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder pas la hauteur du bâtiment préexistant.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Généralités

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

II Implantation - volumétrie

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans les hameaux, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments ne doivent pas s'installer sur les lignes de crête et ils éviteront aussi de s'installer à flanc de coteau, sur des pentes trop fortes, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - La construction doit s'adapter au relief, en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches.
 - Pour les habitations, les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
 - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et de ses accès. Il vaut

mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et les habitations.

III - Toitures

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.

c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées.

Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées. Les toitures-terrasses sont admises.

d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage agricole

a - Inclinaison et nombre de pente non réglementés.

b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration). Pour les toitures en panneaux de fibrociment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.

c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre ou bois.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.

b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les tons ciment-gris et blanc interdits.

c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - Pour les constructions de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.

e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnancement des baies.

2 - Pour les constructions à usage agricole

a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).

b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (Blanc et ciment gris interdit). Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives, du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.

c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.

d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

V- Clôtures

1 - Généralités

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.

- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- e - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- f - Le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes), éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole

- g - Les abords des bâtiments agricoles en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- h - A l'exception de l'article g précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a - Les bâtiments volumineux et annexes techniques doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies, de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales dont une grande partie à feuillage persistant formant écran.
- b - Les haies implantées doivent comporter au moins 2 des essences locales précisées en annexes.
Essences interdites : Peupliers, Thuyas.
- c - Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes (voir liste en annexes) de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la Zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend :

- un secteur Nx pour la protection des sites archéologiques,
- un secteur Nda correspondant au hameau de la Renardière, qui est un secteur où la constructibilité est limitée.
- un secteur Ni correspondant à un secteur inondable de la Loire, non urbanisé où il s'agit d'une part de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens et, d'autre part, de permettre l'expansion de la crue.
- un secteur Nj correspondant à un secteur naturel inondable du ruisseau de Saint-Loup.

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

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Ni, tous les travaux, constructions, ouvrages, installations, exploitations des terrains sont interdits, à l'exception de ceux admis à l'article N 2 ci-dessous, et notamment :

- toute construction nouvelle, toute extension et tout changement de destination d'une construction existante en habitation,
- les sous-sols et les remblais,
- les activités nouvelles fabriquant des produits dangereux ou polluants.

Article N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Rappels

- a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- b - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément de paysage identifié aux documents graphiques du plan d'occupation des sols, en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- d - Dans le secteur Nx, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds...) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

II - Dans la zone N proprement dite et le secteur Nda, à l'exclusion du secteur Ni, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve sous réserve d'une intégration dans le paysage et la topographie du lieu d'implantation et de la préservation du caractère naturel de la zone et qu'elles respectent les conditions énoncées :

- a - L'aménagement dans le volume existant et l'extension mesurée des constructions existantes, à usage d'habitation ou d'activités, et la construction des annexes et ouvrages ou installations qui leur sont liées.
- b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- c - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.
- d - Les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux et installations techniques directement liés à l'exploitation agricole (hangars, silos...) et à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments agricoles existants.
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple) à condition qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles.
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire

sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation.

- g - Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- h- L'aménagement et la restauration des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux, centres aérés, relais équestres...) et la création de leurs annexes (garages, piscines, terrains de tennis...), à l'exception des hôtels, centres d'hébergement...

III- Dans le secteur Nda, sont autorisées aussi :

- a - Les constructions à usage d'habitation sous réserve de l'autorisation de l'autorité sanitaire.

IV- Dans le secteur Ni sont autorisées sous réserve de respecter les conditions énoncées au P.P.R.I. :

- a - Les travaux d'entretien (réfection de façades, reprise de toitures, etc.) et d'aménagement intérieur, à volumétrie constante des constructions et installations existantes régulièrement autorisées.
- b - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée.
- c - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé.
- d - La modernisation et l'extension des stations d'épuration et usines de traitement de l'eau potable existantes et, suivant l'aléa défini dans le P.P.R.I., les installations techniques nouvelles d'alimentation en eau potable (captages).
- e - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- f - Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.
- g - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou des réseaux d'intérêt public, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- h - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.
- i - Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- i - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, réseaux aériens ou enterrés.
- k- L'extension, y compris sous forme d'annexes, des constructions existantes régulièrement peut être autorisée suivant le niveau d'aléa défini dans le P.P.R.I.

V- Dans le secteur Nj, seuls autorisés :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public s'ils ne peuvent être localisés en dehors du secteur Ndj.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIES

I - Accès

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- b - L'ouverture d'une voie privée est interdite lorsqu'elle n'est pas destinée à desservir une installation existante ou autorisée.
- c- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voiries

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

II - Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - En cas de réalisation d'un assainissement autonome, aucune division en vue de la construction ne doit avoir pour effet de créer des parcelles de superficie inférieure à 1 000 m² et les parcelles doivent avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - pour les travaux et les constructions annexes des constructions existantes,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

I - Principe

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- b - Toutefois, si une construction voisine est déjà édifiée sur un retrait différent, les constructions peuvent s'implanter suivant le retrait de l'une des constructions voisines.
- c - En limite de voies privées non ouvertes à la circulation, il n'est pas fixé de distance minimale.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U..
- c - Pour les saillies de faible importance (balcons, loggias...).

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

I - Principe

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

II - Une implantation différente peut être admise si des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques le justifient et à condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics :

- a - Pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux saillies de faible importance (balcons, loggias...).

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

- a - Zone N à l'exclusion du secteur Nda et Ni : Non réglementé.
- b - secteur Nda : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.
- c - Secteur Ni : L'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, ne doit pas excéder les plafonds définis dans le P.P.R.I. en fonction du niveau d'aléas.

Article N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**I - Hauteur maximale**

- a - La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes est de 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, plus un niveau de combles.
- b - La hauteur des bâtiments agricoles ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

II - Exceptions : cette hauteur peut être dépassée

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...) et réseaux d'intérêt public.
- b - Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, la hauteur construite ou reconstruite ne doit pas excéder pas la hauteur du bâtiment préexistant et ne doit pas porter atteinte au site dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR**I - Généralités**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions traditionnelles existantes sur le site.

II Implantation - volumétrie

- a - Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des bâtiments traditionnels et, dans les hameaux, de celles des bâtiments voisins, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Ainsi, les bâtiments ne doivent pas s'installer sur les lignes de crête et ils éviteront aussi de s'installer à flanc de coteau, sur des pentes trop fortes, afin de limiter les remblais et déblais. Leur orientation doit prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- b - La construction doit s'adapter au relief, en s'aidant, seulement si nécessaire, d'un système de remblai et déblai qui devra être limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction et ses abords proches.
 - Pour les habitations, les reliefs artificiels pour des raisons ornementales ne sont pas admis. Sur terrain plat, le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel de plus de 0,60 mètre.
 - Pour les bâtiments agricoles, l'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'exploitation et de ses accès. Il vaut mieux éviter par exemple un accès commun pour les bâtiments d'exploitation et les habitations.

III - Toitures**1 - Pour les constructions à usage d'habitation**

- a - Les toitures doivent être réalisées en ardoises ou en tuiles terre cuite (nuance vieille tuile). Les ardoises en fibrociment ou les panneaux de fibre-ciment couleur anthracite ou vieille tuile, sont admis sous réserve qu'ils présentent un aspect similaire à la tuile ou l'ardoise et soient susceptibles de s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les matériaux tons bruns sont interdits.

La toiture devra avoir deux pentes qui seront comprises entre 40 et 45°, comme la plupart des constructions traditionnelles. Pour les bâtiments annexes ou bâtiments adossés, la pente peut descendre jusqu'à 35° et la toiture peut ne présenter qu'une seule pente.

- b - En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, la pente de toits peut-être la même que celle de la construction existante.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées.
Dans ce cas, le nombre de pentes et l'inclinaison ne sont pas réglementées. Les toitures-terrasses sont admises.
- d - Les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles, plus hautes que larges. Des châssis de toiture sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges. Leur implantation sera ordonnancée avec les ouvertures des façades.

2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Inclinaison et nombre de pente non réglementés.
- b - Les matériaux de couverture ne doivent pas être brillants ou réfléchissants. Ils seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Les toitures en tôle ondulée non laquée sont tolérées (leur oxydation permet à terme une bonne intégration). Pour les toitures en panneaux de fibrociment, la teinte naturelle peut être tolérée en fonction du site environnant.
- c - Les toitures peuvent aussi être réalisées en zinc, cuivre, bois ou être végétalisées.

IV- Façades

1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel.
- b - Il sera préféré des enduits à la chaux. Les matériaux locaux en particulier peuvent servir de composant pour ces enduits, afin de retrouver les textures et teintes traditionnelles locales. Les tons ciment-gris et blanc sont interdits.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - Pour les constructions de style traditionnel, il sera préféré des ouvertures plus hautes que larges.
- e - Une attention particulière sera portée à l'ordonnement des baies.

2 - Pour les constructions à usage agricole

- a - Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits (blanc et ciment gris interdit). Le bardage bois est conseillé. Le bardage métallique est toléré à l'exception des couleurs vives et du vert ou du blanc. On préférera les tons gris-beige aux tons trop clairs.
- c - Les gouttières en plastique sont interdites. On préférera le zinc. La tôle couleur zinc est tolérée pour les toitures importantes.
- d - Les ouvertures verticales seront préférées aux ouvertures horizontales.

V- Clôtures

1 - Généralités

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.
- b - Les nouveaux ouvrages de clôture et de fermeture doivent être de modèle simple.
- c - Les murs constitués d'agglomérés de ciment bruts et de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- d - La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est jugée nécessaire, elle doit être d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- e - Dans le secteur Ni, les clôtures doivent être entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

2 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- f - Le choix de la clôture non visible des voies ouvertes à circulation sera laissé libre.
- g - Le long des voies ouvertes à la circulation, quand il n'y a pas de clôture existante, la clôture sera constituée (sous réserve de l'alinéa e précédent) :
 - soit d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite, traité à l'identique du mur de clôture voisin ou du mur de façade de la construction donnant sur le domaine public, pouvant être rehaussé d'une grille ou de tout autre système à claire-voie et doublé éventuellement d'une haie.
 - soit d'une double haie composée d'arbustes d'essences locales diverses (au moins deux espèces différentes),

éventuellement accompagnée d'un grillage entre les bandes de plantations.

3 - Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière

- h - Les abords des bâtiments agricoles en bardage métallique devront être paysagés. Une haie composée d'essences locales diverses sera plantée en clôture. Des rideaux boisés, alignement d'arbres, bosquets... devront accompagner le bâtiment, en fonction du site environnant et de la visibilité du bâtiment.
- i - A l'exception de l'article g précédant, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Article N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lors de construction de bâtiments, d'extension, d'aménagement et de construction d'annexes de bâtiments existants :

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être protégées, mises en valeur et complétées ou bien remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes.
- b - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre d'essences locales pour deux emplacements.
- c - Les bâtiments volumineux et annexes techniques doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies, de bosquets et d'arbres de hautes tiges d'essences locales dont une grande partie à feuillage persistant formant écran.
- d - Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes (voir liste en annexes) de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel, en particulier le bocage environnant, et une lisière intéressante pour le domaine bâti.
- e - Les haies implantées doivent comporter au moins 2 des essences locales précisées en annexes.
Essences interdites : Peupliers, Thuyas.

Section III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

1 - DEFINITIONS

■ Extension mesurée

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 30% de la surface habitable.

■ Tènement

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

■ Ilot

Groupe de constructions délimité par des rues.

■ Hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclues).
- La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).
- La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faite du mur.

2 - RECOMMANDATIONS SUR LES HAIES :

Avantages de la haie champêtre :

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, la plupart caducs, quelques uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

Choix des espèces :

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtre, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

■ Arbustes épineux :

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Houx (*Ilex aquifolium*)

■ Arbustes persistants :

Buis (*Buxus sempervireus*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
If (*Taxus baccata*)

■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

- **Arbustes à baies comestibles :**
Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)
- **Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :**
Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)
- **Arbres :**
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Saule sp. (*Salix sp.*)

Plantation :

Afin d'assurer la bonne reprise des plants, il faut travailler le sol en profondeur et veiller à une bonne fumure du terrain.

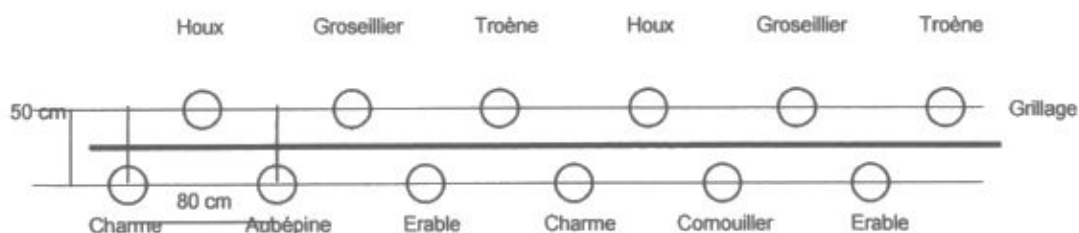
Les jeunes plants ont une reprise plus facile. En effet, un plus gros plant est perturbé par la transplantation, si bien qu'un jeune plant dépassera en 2 à 4 ans un sujet acheté en fort plant et ayant coûté beaucoup plus cher.

Après la plantation, il est conseillé de couvrir le sol par de la paille ou un film plastique pour empêcher la pousse des mauvaises herbes, maintenir au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre), éviter le croûtage de la terre qui reste meuble et aérée. Ainsi, la croissance est accrue pratiquement doublée la première année.

Une haie peut être plantée en un ou deux rangs. La plantation sur deux rangs, en quinconce, est le type de plantation traditionnel d'une haie bocagère.

Pour constituer une clôture, la plantation sur deux rangs en quinconce présente l'avantage de pouvoir intégrer un grillage entre les deux rangs. Ce grillage permettra de clore la parcelle en attendant que la haie soit constituée. Si la haie a été plantée à l'automne ou à la fin de l'hiver, au bout de 2 ou 3 ans, la haie sera suffisamment épaisse pour ne plus permettre le passage des animaux comme des enfants.

Exemple de disposition :
Haie à caractère semi-champêtre / semi-ornementale
½ caduque - ½ persistante pour haie taillée ou brise-vent.



Entretien :

L'hiver suivant la plantation, la haie devra être raccourcie pour s'épaissir.

La haie sera tondue tous les ans latéralement et sur le dessus et un nettoyage en profondeur tous les 8 à 10 ans afin d'éliminer le bois mort.

Il faut faire attention aux espèces à floraison de printemps qui doivent être taillées après la floraison (vers le mois de juin).

Eléments du paysage à préserver

N°	Type	Localisation	Intérêt	Mode de gestion
1	Haie	Route de Paris (RN7)	Conserver le paysage de bocage le long de la route et valoriser l'image rurale de la commune	Conserver, entretenir
2	Haie	Route de Paris (RN7)		Conserver, entretenir, percement pour accès
3	Haie	Route de Paris (RN7)		Conserver, entretenir, percement pour accès
4	Arbre isolé	Route de Paris (RN7)	Elément marquant du patrimoine végétal	Conserver
5	Haie	Route de Paris (RN7)	Conserver le paysage de bocage le long de la route	Conserver, entretenir
6	Haie	Rue du Vieux Champ	Accompagne la route	Conserver, entretenir
7	Arbres isolés (3)	Rue du Vieux Champ - Bel Air	Accompagne les bâtiments du corps de ferme	Conserver
8	Mur ancien en pierres	Rue du Vieux Champ - Bel Air	Accompagne les bâtiments du corps de ferme	Conserver, entretenir
9	Croix en pierre	Rue du Vieux Champ - Bel Air	Patrimoine bâti ancien	Préserver, mettre en valeur
10	Haie	Rue du Vieux Champ	Insertion des futures constructions possibles	Conserver, entretenir, percement pour accès
11	Double haie	Rue du Vieux Champ	Accompagne la route	Conserver, entretenir
12	Vergers	Rue du Vieux Champ	Ambiance de village	Conserver, entretenir, replanter
13	Arbres isolés (2)	Rue du Vieux Champ	Patrimoine végétal	Conserver
14	Haie	Rue de la Liberté	Accompagne la route	Conserver, entretenir
15	Mur de soutènement surplombé d'une haie	Rue de la Liberté	Accompagne la route	Conserver, entretenir
16	Haie	Rue de Saint-Amand	Ecran végétal. Insertion des futures constructions	Conserver en clôture, percement pour accès
17	Haie	Rue de Saint-Amand	Ecran végétal. Insertion des futures constructions	Conserver en clôture, percement pour accès
18	Haie	Rue de Saint-Amand	Ecran végétal. Insertion des futures constructions	Conserver en clôture, percement pour accès
19	Haie	Rue de Saint-Amand	Ecran végétal. Insertion des futures constructions	Conserver en clôture, percement pour accès
20	Haie	Rue de Saint-Amand	Ecran végétal. Insertion des futures constructions	Conserver en clôture, percement pour accès
21	Arbres isolés (2)	Rue de Villeberne	Patrimoine végétal. Valorisation du futur lotissement	Conserver ou replanter si nécessaire
22	Haie	Rue de Villeberne	Accompagne la route et les futures constructions possibles	Conserver en clôture, percement pour accès
23	Bois	Rue Saint-Gès	Patrimoine paysager. Valorisation du futur lotissement	Entretien, nettoyer, possibilité d'éclaircir
24	Haie	Rue Saint-Gès	Accompagne la route	Conserver, entretenir
25	Arbres de haute tige	Talus de la RN 7	Accompagne la route et forme un écran végétal	Conserver en écran, percements limités.
26	Haie	Rue des Hôtes Belles	Borde le fossé, forme un écran végétal pour les habitations	Conserver, entretenir, doubler si construction
27	Haie	V.C. n°1 de Myennes aux Breux	Accompagne le chemin	Conserver en clôture, percement pour accès
28	Haie	V.C. n°1 de Myennes aux Breux	Accompagne le chemin	Conserver en clôture, percement pour accès
29	Haie	Les Poules Chiens	Accompagne le chemin	Conserver, entretenir
30	Alignement d'arbres fruitiers	Les Poules Chiens	Accompagne le chemin	Conserver, entretenir, replanter
31	Haie	Les Poules Chiens	Accompagne le chemin	Conserver, entretenir
32	Puits ancien	Place de la Liberté	Patrimoine bâti ancien	Conserver
33	Arbres isolés (2)	Place de la Liberté	Affirme la fonction de place, met en valeur l'espace public	Conserver, replanter
34	Puits ancien	Rue des Tuileries	Patrimoine bâti ancien	Conserver
35	Arbre isolé	Rue des Tuileries	Ambiance de village. Espace semi-privé/semi-public	Conserver, mettre en valeur
36	Puits ancien	Rue des Tuileries	Patrimoine bâti ancien	Conserver
37	Puits ancien	Route de Paris (RN7)	Patrimoine bâti ancien	Conserver
38	Mur	Parc du château, rue de Loire	Marque la limite du parc, borde la route	Conserver, entretenir, reconstruire.
39	Végétation	Parc du château, bords de Loire	Patrimoine végétal historique. Point de repère.	Conserver
40	Alignement d'arbres	Bords de Loire	Accompagne le chemin et met en valeur le bord de Loire	Conserver, mettre en valeur