



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de
Lignièrès-de-Touraine

RÉGLEMENT P.L.U.

du

- Modification n°1 du
- Modification n°2 de 22 janvier 2021

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
▪	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme-----	1
▪	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol -----	1
▪	Division du territoire en zones -----	2
▪	Adaptations mineures -----	4
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
▪	Zone UA -----	5
▪	Zone UB -----	13
▪	Zone UV -----	30
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
▪	Zone 1AU -----	38
▪	Zone 2AUh -----	50
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	56
▪	Zone A -----	56
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65
▪	Zone N -----	65
▪	Secteurs Nma et Nmb -----	75
▪	Secteur Ni -----	84
▪	Secteur Ni4 -----	94
▪	Secteur Nmi -----	103



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LIGNIERES DE TOURAIN.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. **Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :**
 - L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
 - L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
 - L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.
2. **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :**
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - 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, nature et historique
3. **Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.**

4. Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs:

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

5. Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

2

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

UA Zone agglomérée centrale ancienne

UB Zone d'extension récente affectée principalement à l'habitat. Elle comprend :

le secteur UB1, non raccordé à l'assainissement collectif.

UV Zone de hameau structuré mixte autorisant quelques constructions neuves. Elle comprend :

le secteur UV1, non raccordé à l'assainissement collectif.

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

1Auh Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, affectée principalement à l'habitat.

1Aue Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, affectée à l'aménagement d'espace et d'équipements publics à vocation de sports, loisirs, culture et tourisme, et à la restructuration du centre.

2Auh Zone destinée à l'urbanisation future à long terme, affectée principalement à l'habitat.



La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- A** Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques ou économiques des terres.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

- N Zone naturelle et forestière**, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique ou au regard des risques naturels prévisibles, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

Zone NMa Zone naturelle de hameau ancien ou de bâti dense mixte – activité/habitat -, autorisant l'évolution de l'existant, non desservie en assainissement collectif.

Zone NMb Zone naturelle de bâti diffus mixte – activité/habitat -, autorisant l'évolution de l'existant, desservie ou non en assainissement collectif.

Le secteur Ni naturel protégé inondable du val du Vieux Cher peu urbanisé, soumis au Plan de Prévention des risques liés à la zone inondable,

Le secteur Ni4 : naturel protégé inondable du val du Vieux Cher peu urbanisé, soumis aux aléas 3a et 4 du Plan de Prévention des risques liés à la zone inondable

Le secteur NMi naturel protégé inondable du val du Vieux Cher correspondant au hameau ou au bâti diffus mixte – activité/habitat-,

3

2. Les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

1. **Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
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 de cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée correspondant au centre ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

5

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

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage
- les activités industrielles de toute nature.
- Les activités artisanales et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

2.1 Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 sont admis sous conditions :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Les constructions et installations classées ou non pour la protection de l'environnement, ainsi que leur extension à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité :
 - corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
 - et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- La rénovation et la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage et que l'alignement sur rue soit conservé à l'identique, sauf en cas de prescription technique contraire notamment en raison de sécurité.
- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc.-.
- Les garages en sous sol à condition que la rampe d'accès ne soit pas visible depuis les axes principaux.
- Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage, à l'environnement et au paysage.

6

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.



Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

7

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être de préférence établis en souterrain. Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux peut être imposé.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

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

6.1 Disposition générale

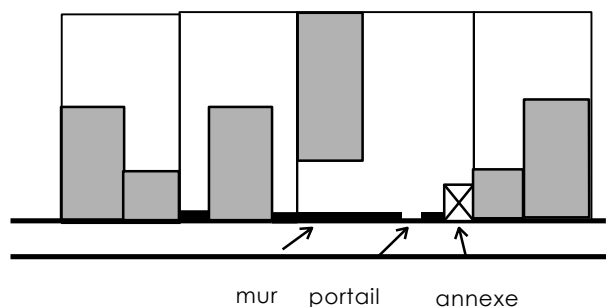
Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur absolue des autres constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

10

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- L'ardoise naturelle d'un format de 22x32 cm,
- La tuile plate de format petit moule à la condition que la toiture compte entre 20 et 30% d'ardoise naturelle d'un format de 22*32 en partie basse de toiture.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes et les vérandas invisibles depuis l'espace public, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées au mieux.

Elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'une palissade.

b - en limites séparatives par:

- un mur (dans les conditions minimales fixées à l'article 6) ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage doublé (ou non) d'une haie d'essences locales.
- un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (*article L 421.3 du Code de l'Urbanisme*).

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence locale.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

12

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

Un secteur UB1 a été créé pour couvrir des espaces non desservis par l'assainissement collectif.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UB2

Les activités industrielles de toute nature.

Les activités artisanales commerciales et de services, sauf celles visées à l'article UB2-2. **13**

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 sont admis sous conditions :

Les constructions à usage agricole, de commerces et de services sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 Juillet 1976) à usage d'activités économiques (agricoles, artisanales, commerciales et de services) à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;

La rénovation et la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc.-.

Les sous sol et garages en sous sol à conditions

- d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement,
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire etc.).

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage, à l'environnement et au paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

15

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mis en place.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières au secteur UB1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enfouissement des réseaux peut être imposé.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

16

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

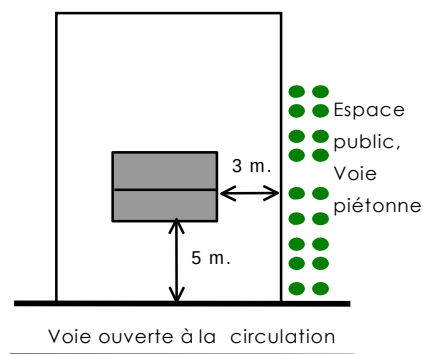
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur

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

6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres.
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

17

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Dispositions particulières

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

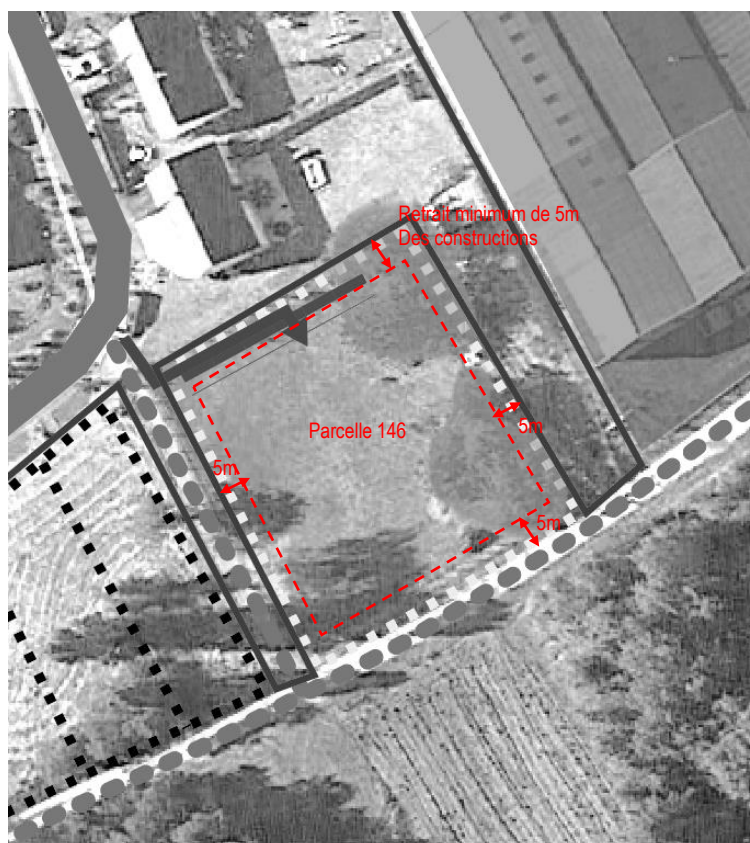
En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.3 Prescriptions particulières applicables au secteur des Colasdières

Concernant la parcelle 146 du secteur des Colasdières, couverte par l'OAP n°1, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à toutes les limites séparatives de ladite parcelle. En cas de sous découpage de lots à l'intérieur de ladite parcelle, l'implantation en limite séparative des nouvelles limites créées est respectée.

Croquis illustratif



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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

19

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

La hauteur absolue des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 4 m au faîtage

La hauteur absolue des autres constructions à l'exception des équipements publics ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit pour un équipement public, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre sont interdites, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, la pente maximum des mouvements de terre étant de 15%.

Le plancher bas du rez-de-chaussée sera à une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée dans les matériaux suivants :

pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise naturelle : 22 cm x 32 cm ;

- Peuvent également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle.
- La tuile plate de format petit moule.

Pour les autres constructions :

- l'ardoise naturelle : 22 cm x 32 cm ;
- tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle.
- ou des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

21

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

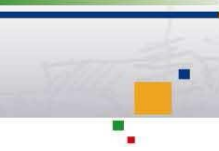
La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.



b - Ouverture

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées au mieux.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -

17 JUL 2010

LIGNIERES-DE-TOURNAI 37151

a) Aspect extérieur / Volume :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs
- du type de clôtures

Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (*carreaux de plâtre, briques creuses, etc.*).

1. Maçonnerie

Les maçonneries de parpaings et de briques seront obligatoirement enduites, à l'exception des briques de parement.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les enduits :

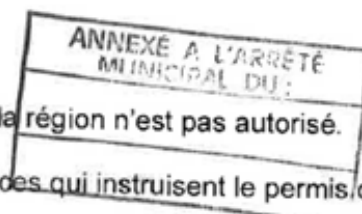
L'emploi de matériaux trop disparates ou incongrus dans la région n'est pas autorisé.

La couleur des enduits devra être approuvée par les services qui instruisent le permis de construire.

Les matériaux :

Les bardages métalliques sont interdits.

L'emploi des matériaux traditionnels, enduits calqués sur la palette de l'architecture traditionnelle locale, pierres apparentes, couverture en ardoise, et bois sera favorisé.



Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2. Percements

La disposition et la proportion des fenêtres devront être en harmonie avec les dimensions de la maison (elles devront être entre 1,3 et 1,5 fois plus hautes que larges) sauf les baies de séjour.

Les volets roulants seront obligatoirement inclus dans la maçonnerie.

Les caves seront éclairées à partir de courettes anglaises.

3. Toiture

La toiture devra être réalisée à deux pentes principales égales, le faitage parallèle au long pan.

Lorsque deux constructions seront jumelées, les raccordements de toitures seront soigneusement étudiés.

Les toitures terrasses sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans le volume de la construction et pour une surface maximale rabattue en plan de 30% de l'emprise bâtie.

Les châssis de toit devront être de type encastré sans présenter de saillie en toiture (type monument historique). Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur. Les rideaux extérieurs offrant une saillie dans le plan de toiture sont interdits. Les dimensions de châssis de toit seront limitées 0,78m de largeur et 0,98m de hauteur.

Les charpentes industrielles (fermettes) devront être limitées à l'aplomb des murs gouttereaux et les bas de toitures (sortie de couverture d'environ 30cm) supportés par des chevrons apparents et taillés à l'équerre.

Dans le cas d'un volume de toiture trop imposant, un coyaux pourra être prévu afin d'adoucir la silhouette de l'ensemble.

Les toitures seront en ardoises de modèle 22cm x 32cm. Les toitures en zinc sont interdites.

La toiture devra être en rapport avec l'échelle de la maison et avec les pentes des bâtiments traditionnels du secteur.

La pente des toitures devra être de 40° minimum par rapport à l'horizontale pour le volume principal.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les bâtiments annexes.

Les toitures terrasses sont tolérées sous réserve d'une bonne intégration dans le volume de la construction et pour une surface maximale rabattue en plan de 30% de l'emprise bâtie.

4. Peintures

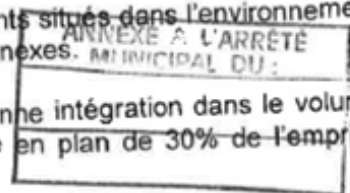
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. La couleur des menuiseries devra être choisie en accord avec le service compétent de la commune.

Abris de jardins :

Leurs parois seront obligatoirement réalisées :

- soit avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal,
- soit en bois naturel de teinte naturelle.

Ils seront couverts d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.



BOULE

17 JUL. 2010

LE TRICOL COULEUR 07100

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures, fenêtres, fermetures seront de teintes uniformément blanc cassé ou gris clair. Les tons bois et blanc sont interdits.

Les portes d'entrée pourront être d'un ton foncé (vert foncé, bleu foncé etc.)

Fermetures :

Les fermetures (volets battants, portes, portes de garage, portails) seront obligatoirement réalisées en bois ou en métal peint de couleur non criarde.

b) Clôtures :

Les clôtures feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie.

Dans tous les cas, l'usage de plaques béton ou tout autre matériau en ayant l'aspect (parpaing ou enduit...) est interdit.

1. En bordure des emprises publiques (voies, espaces verts,...) y compris en fond et en retour d'enclaves privatives non closes.

Les clôtures seront obligatoirement constituées soit :

- d'un grillage à simple torsion ou à mailles soudées plastifié vert fixé sur potelets de fer verts d'une hauteur maximum de 1m50. Le grillage devra être doublé d'une haie mixte constituée d'au moins quatre des types d'essences décrits dans le cahier des Recommandations Paysagères. Cette haie sera plantée sur deux rangs en quinconce (de part et d'autre de la clôture) et sa hauteur ne pourra excéder 1m50.
- d'une haie mixte (*libre ou taillée*) d'une hauteur maximum de 1,50m constituée d'au moins quatre des types d'essences décrits dans le cahier des Obligations Paysagères.

Dans le fond et les limites latérales des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

Tout autre mode de clôture est interdit.

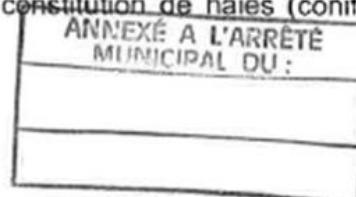
L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, etc.) est interdit.

2. Sur les autres limites:

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage à simple torsion ou à mailles soudées plastifié vert fixé sur potelets de fer verts d'une hauteur maximum de 1,50m. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie mixte constituée d'au moins quatre des types d'essences décrits dans l'annexe des Recommandations Paysagères ou d'arbres fruitiers, et d'une hauteur maximale de 1,80m.
- d'une haie mixte (*libre ou taillée*) constituée d'au moins quatre des types d'essences décrits dans l'annexe des Recommandations Paysagères ou d'arbres fruitiers d'une hauteur maximum de 1,80m. Les haies composées d'arbres fruitiers seront privilégiées.

L'absence de clôture est autorisée. Tout autre mode de clôture et de doublement de clôture est interdit.



L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (*conifères, laurier palme, etc.*) est interdit.

3. Enclave privative non-close

L'enclave privative non close sera une aire de stationnement privée de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

La clôture contournera l'aire de stationnement privative. S'il existe, le portail sera implanté en fond d'enclave privative non close et le portillon en fond ou en retour d'enclave.

Les portails et portillons seront de même nature en matériaux simples et robustes et d'une hauteur maximale de 1,50m. Ils pourront être encadrés latéralement par :

- des éléments en bois formant pergola,
- d'un grillage doublé obligatoirement par une haie mixte constituée d'au moins quatre des types d'essences décrits dans le cahier des Obligations paysagères.

Les différents éléments du portail et des portillons seront de ton vert foncé ou matériau brut.

L'absence de clôture est autorisée.

Aucun décor superflu ne sera autorisé sur les poteaux (boule, pic, dorures etc...).

La pente de l'aire de stationnement non close de 6,00m de façade par 5,00m de profondeur ne pourra excéder 5%.

Nota : se reporter au cahier des recommandations paysagères joint au dossier.

4. Mur pare-vue

Pour isoler les terrasses arrières, le mur de l'habitation pourra être prolongé. Sa teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale. La hauteur de mur n'excèdera pas 2,00m et sa longueur 4,00m.

5. Garages

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le dossier présenté devra indiquer l'emplacement réservé à l'aménagement d'un garage.

Les garages se situeront dans l'emprise constructible et seront :

- Soit compris dans le corps de la construction principale.
- Soit accolés à la construction principale.

Garages en surface : les rampes d'accès aux garages de plain-pied ne pourront excéder 10%.

Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés.

ANNEXE présentée au
MUNICIPAL DU :

PROJET
17 MAR 2010

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

1 place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés. **27**

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

ARTICLE 13 - Plantations -

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface du lot.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservés ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Il est recommandé de planter les surfaces non construites à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Il est recommandé de traiter les reculs par rapport à l'alignement en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

Les vergers devront être conservés et entretenus dans la mesure du possible.

Les haies composées d'arbres fruitiers seront privilégiées.



SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UV

La zone UV correspond aux hameaux structurés susceptibles de se densifier.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

Un secteur UV1 a été créé pour couvrir des espaces non desservis par l'assainissement collectif et qu'il n'est pas prévu de desservir dans le court terme.

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

ARTICLE UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article UV2.

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

2.1 Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

30

2.2 Sont admis sous conditions :

L'extension des activités agricoles existantes.

Le logement de l'exploitant dans la limite d'une unité d'habitation par siège d'exploitation

Les constructions neuves à usage d'habitation.

Les sous-sols et les garages en sous-sol à condition de bien s'intégrer dans la configuration du terrain (pente, forme, exposition etc...)

L'extension des constructions existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U.

La construction des annexes à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'habitation ou à l'activité principale.

Les constructions à usage d'activités artisanales, de services, à condition qu'elles soient complémentaires à l'habitation principale.

Les abris de jardin à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 12 m².

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitat, à l'activité artisanale, tertiaire ou à l'hébergement de loisir sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol de la construction ne peut excéder, après extension, 30% de la surface du terrain.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

La rénovation et la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le volume soit en harmonie avec le voisinage et que l'alignement soit respecté.

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc.-.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage, à l'environnement et au paysage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

31

ARTICLE UV 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.



Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UV 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur peut être mis en place.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières au secteur UV1

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

32

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UV 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau et un rejet d'eaux résiduaires, pour être constructible, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome aux normes.

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

6.1 Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul maximum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

6.2 Exceptions

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

L'implantation en retrait est autorisée :

- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du P.LU.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

33

ARTICLE UV 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE S SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, lorsque l'un d'entre eux a une vocation d'activité.

ARTICLE UV 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

La hauteur absolue des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 4 m au faîtage.

La hauteur absolue des autres constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

34

ARTICLE UV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre sont interdites, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, la pente maximum des mouvements de terre étant de 15%.

Le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage non agricole sera à une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures des constructions sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm ; Peuvent également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle ; et la tuile plate de format petit moule.
- Pour les autres constructions : l'ardoise naturelle d'un format de 22 x 32 cm, ou tout autre matériau présentant la même couleur et le même aspect que l'ardoise ; ou des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

36

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

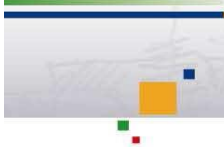
Elles sont constituées par :

- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur d'1,20 m maximum, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit une lisse horizontale,
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

ARTICLE UV 12 STATIONNEMENT

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



ARTICLE UV 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence locale.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, desservies ou non par les réseaux, couvrent les parties du territoire communal qui constituent des réserves à une urbanisation future.

ZONE 1AU

38

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Elle comprend les secteurs:

- 1AUh à destination d'opération à vocation principale d'habitat,
- 1AUe à destination d'équipements et d'aménagement publics de sports et de loisirs,

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Pour l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que définie à l'article 1AU 2, à l'exception des équipements publics et collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- Les activités industrielles, commerciales et artisanales de toute nature.
- Les bâtiments agricoles.
- Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures.
- Les installations techniques et les constructions (antennes, monuments, œuvres d'art etc...) de grand élancement susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

39

1.2 en complément de l'article 1.1, sont interdits dans le secteur 1AUh

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

1.3 en complément de l'article 1.1, sont interdits dans le secteur 1AUe

Les constructions à usage d'habitation

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

2.1 Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme

- En raison de la présence du risque d'éboulement lié aux zones sous cavées, une étude de sol particulière doit être réalisée avant toute opération afin de vérifier la constructibilité de la zone.
- Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – boisements du Haut Vivier :

- Toute modification du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des installations publiques ou d'intérêt public, et des aménagements légers
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.
- Seuls des aménagements légers impliquant le minimum de déboisement pour des sentiers piétonniers ou des espaces récréatifs sont autorisés.
- En plus, au sein des 2 boisements ouest et sud, 30% de leur surface périphérique peuvent être intégrés dans le projet d'aménagement du quartier d'habitation pour, soit composer les fonds de parcelles (jardins boisés), soit constituer des aires de stationnement boisées ou des espaces verts boisés.
- Les clôtures autorisées dans l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du bois et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

40

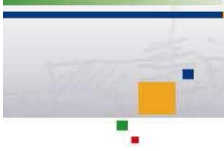
2.3 sont admis sous conditions dans le secteur 1AUh :

Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction **d'au moins 10 logements**, et sous réserve que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Les activités tertiaires et de services, à condition :

- qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
- et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.



L'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que leur emprise au sol n'excède pas, après extension, 30% de la surface du terrain.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre à condition que cette reconstruction s'effectue dans le même volume et au même emplacement,

Les sous sol et garages en sous sol à conditions

- d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient bien intégrées dans leur environnement,
- que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire etc.).

2.4 sont admis sous conditions dans le secteur 1AUe :

Les opérations dont l'affectation dominante sont les aménagements et équipements publics ou collectifs à vocation sportive, culturelle, de tourisme ou de loisirs, et sous réserve :

- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,

et que :

41

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

La reconstruction de constructions à usage d'habitat démolies à la suite d'un sinistre à condition que cette reconstruction s'effectue dans le même volume et au même emplacement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 ACCES ET VOIRIE

3 .1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

42

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE 1 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.



Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Les antennes paraboliques, râteliers ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

43

ARTICLE 1 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

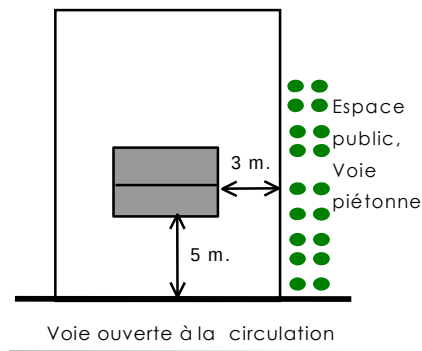
ARTICLE 1 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

6.1 Dispositions applicables aux voies

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Les dispositions prévues ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;

44

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Disposition applicable au secteur 1AUh

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Disposition applicable au secteur 1AUe

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

45

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

La hauteur absolue des annexes aux constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 4 m au faîtage

La hauteur absolue des autres constructions à l'exception des équipements publics ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit pour un équipement public, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux



paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes de terre sont interdites, si elles ont pour seul but de surélever le plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel, la pente maximum des mouvements de terre étant de 15%.

Le plancher bas du rez-de-chaussée sera à une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

46

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise naturelle : 22 cm x 32 cm ;

- Peuvent également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle.
- La tuile plate de format petit moule.

Pour les autres constructions :

- l'ardoise naturelle : 22 cm x 32 cm ;
- tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle.
- ou des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

47

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures préexistantes en matériaux traditionnels doivent être conservées au mieux.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- Soit un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- Soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit une lisse horizontale,
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

ARTICLE 1 AU 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

1 place de stationnement par logement.

ARTICLE 1 AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

48

3.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitat, des espaces verts doivent être aménagés, sur au moins 10% de la superficie totale de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.



SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 2AUh

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des secteurs 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Un secteur est envisagé :

- le secteur 2AUh à vocation principale d'habitat

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa, et des études de sol préalables à tout aménagement doivent être réalisées.

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

ARTICLE 2AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits, sauf ceux mentionnés à l'article 2AUh 2.

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

50

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En raison de la présence du risque d'éboulement lié aux zones sous cavées, une étude de sol particulière doit être réalisée avant toute opération afin de vérifier la constructibilité de la zone.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'espace naturel, environnementale et paysager.

Sous réserve de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone :

- Les bâtiments annexes à une habitation se localisant dans une zone limitrophe – UB ou NM – à la condition d'être situé à moins de 30m de la construction principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

51

ARTICLE 2AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau, reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être installé.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AUh 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 10 m
 - Voies communales : 5 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE 2AUh 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égale à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE 2AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2AUh 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUh 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 4,00 m au faîtage.

53

ARTICLE 2AUh 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de degré minimum de pente.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont admis des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.3 Façades

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

11.4 Clôtures

a - Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage

54

ARTICLE 2AUh 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE 2AUh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

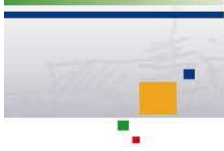
13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet au plan de zonage.



SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles comprennent les secteurs du territoire communal équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A

56

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les dépôts, stockages de matériels et matériaux en tout genre, et de véhicules;
- Le stationnement permanent des caravanes.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2.1 Rappel

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Grosloft) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

2.2 Dispositions applicables en zone**A Sont admis sous conditions :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement desservices publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement collectif, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes

57

Les habitations, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités agricoles à la condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants à l'exception des activités situées en zone inondable. Dans ce dernier cas, la proximité d'un secteur urbanisé doit être recherché.

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à une diversification de l'activité agricole, telle que définies à l'article L.311-1 du code rural dont les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme –.

Les abris de jardin liés à une habitation principale situés ou non dans la zone, dans la limite de 12m² d'emprise au sol et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, en respectant la même emprise au sol.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou assimilées, aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'espace naturel et paysager, et à l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les cheminements piétonniers indiqués au plan de zonage doivent être conservés.

58

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée à un réseau public de distribution.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

59

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Une marge de recul de 10 m de l'alignement des routes et voies départementales et communales doit être respectée.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

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

8.1 Disposition générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à 4 mètres au moins les unes des autres.

8.2 Exceptions

Sil'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

60

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

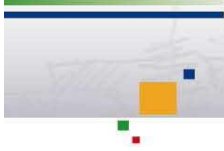
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteurs maximales

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.



Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

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

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

61

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 Échelles architecturales - expression des façades

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Parties supérieures des constructions - toitures – terrasses

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **l'ardoise** d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. Ou **la tuile plate d'un format petit moule**.
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres

s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures:

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles:

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées doublé ou non d'une haie vive ;
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou un talus planté d'essences locales.
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

63

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect:

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux:

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement satisfaisant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les terrains de camping ou de caravaning, doivent être plantés.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

64

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espace naturel.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

65

Elle est uniquement composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit des secteurs :

Nma correspondant à des hameaux anciens mixtes et leurs extensions diffuses, non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Nmb correspondant à des unités urbaines résidentielles, raccordées ou non au réseau d'assainissement collectif.

En raison de la présence d'une vaste zone inondable couvrant le Val du Vieux Cher et de l'Indre, soumise à la réglementation du PPRI, plusieurs secteurs ont été créés :

Ni secteur inondable.

Ni4 secteur inondable correspondant aux aléas 3a et 4 du PPRI

Nmi secteur inondable correspondant aux hameaux denses et structurés, à l'intérieur duquel des possibilités d'évolutions du bâti sont offertes.

En raison de la présence de zones sous cavées, toutes dispositions doivent être prises afin de limiter les risques liés à cet aléa.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics, liées aux réseaux.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Grosloft) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

2.2 Dans la zone N, sont admis sous conditions :

L'extension des constructions existantes dans la zone ou situées dans une zone limitrophe, dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

La construction d'annexes à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'habitation ou à l'activité principale, qu'elle soit située à 30m maximum de la construction principale, et que la construction principale soit située dans une zone limitrophe ou non.

Les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 12m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière et localisés à une distance de 30m maximum de la construction principale.

Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'espace naturel, environnemental et paysager.

Les installations techniques de grand élancement sous réserve de ne pas porter atteinte à l'espace naturel et paysager, et à l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

67

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

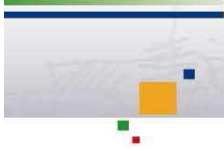
Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.



En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. **68**

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égal à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

8.1 Disposition générale

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6m à l'égout du toit,
- 9m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.



Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

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

70

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 Toiture

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

71

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. **Ou la tuile plate d'un format petit moule.**
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou un talus planté d'essences locales.
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80m.

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement pas satisfaisant.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

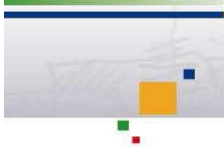
Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, doivent être plantés.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme



SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

SECTEURS Nma et Nmb

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

ARTICLE Nm 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics, liées aux réseaux.

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

75

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

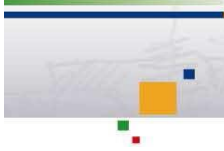
Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Grosloft) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

2.2 Dans les secteurs NMa et NMb, sont admis sous conditions :

L'extension des constructions existantes.

La construction d'annexes à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'habitation ou à l'activité principale

Les abris de jardin à condition d'avoir une superficie inférieure ou égale à 12 m².



Le changement de destination, la restauration par reconstruction partielle si nécessaire, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitat, à l'activité artisanale, tertiaire ou à l'hébergement de loisir sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les démolitions partielles doivent être réalisées dans un objectif de préservation au mieux du patrimoine rural bâti.

Les constructions et installations liées aux activités agricoles et leurs annexes

Les habitations, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités agricoles à la condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants à l'exception des activités situées en zone inondable. Dans ce dernier cas, la proximité d'un secteur urbanisé doit être recherché.

L'extension des constructions à usage d'activité autorisée dans la zone

La reconstruction de bâtiments sinistrés, avec la même emprise au sol

La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils soient strictement indispensables, y compris leur entretien.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

76

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nm 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

43.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE Nm 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

77

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Nm 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE Nm 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égal à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

78

ARTICLE Nm 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Disposition générale

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE Nm 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Nm 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

79

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE Nm 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

80

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieur à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. Ou la tuile plate d'un format petit moule.
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures en matériaux traditionnels existantes doivent être conservées.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- ou un talus planté d'essences locales.
- ou des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80m.

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement satisfaisant.

82

ARTICLE Nm 12 STATIONNEMENT

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

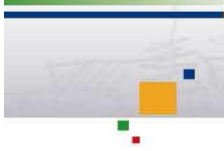
Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE Nm 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.



Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravanning, doivent être plantés.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nm 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE Ni 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics, liées aux réseaux.

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

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Groslot) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

2.2 Dans le secteur Ni sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

a) Rappel

Les constructions et installations nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est



recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).

b) Dispositions générales

Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,

L'extension des constructions ayant une existence juridique, dans la limite des plafonds suivants, uniquement dans les zones d'aléas 1, 2, 3 du PPRI :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales commerciales ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement 30% de leur emprise au sol

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

Les surélévations de construction à usage d'habitation ayant une existence juridique, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

85

Le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone,

Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau en habitation, et sous réserve :

- de ne créer qu'un seul logement nouveau,
- de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
- de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur,
- de ne pas creuser de sous sol
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.

Les serres et bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ainsi que les habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles,

Les reconstructions des bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, et réseaux.

Les abris de jardins isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6m²

Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables, à condition d'être justifiés au sein de la zone inondable.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport ayant une existence juridique antérieure à la date d'approbation du PPRI.

Les aires de passage d'accueil des gens du voyage.

Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

87

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égal à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

8.1 Disposition générale

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Sil'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

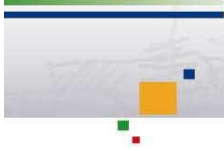
L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE N° 9 EMPRISE AU SOL

Définition de l'emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...)

Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds suivants uniquement :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.



Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998.

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

89

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par



leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

90

11.3 Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. Ou la tuile plate d'un format petit moule.
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

91

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement pas satisfaisant.

ARTICLE N° 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

92

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

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

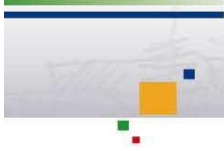
Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, doivent être plantés.



Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les citernes non enterrées contenant des hydrocarbures, du gaz des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses devront être soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE Ni4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics, liées aux réseaux.

ARTICLE Ni4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

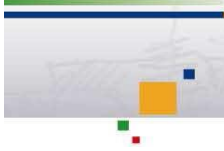
Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Groslot) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

2.2 Dans le secteur Ni4 sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

a) Rappel

Les constructions et installations nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.



Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).

b) Dispositions générales

Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,

Les surélévations de construction à usage d'habitation ayant une existence juridique, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.

Les reconstructions des bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, et réseaux.

Les abris de jardins isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6m²

95

Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables, à condition d'être justifiés au sein de la zone inondable.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport ayant une existence juridique antérieure à la date d'approbation du PPRI.

Les aires de passage d'accueil des gens du voyage

Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°4 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

96

ARTICLE N°4 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

97

ARTICLE N°4 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N°4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE N°4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égal à 3m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE N°4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Disposition générale

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE N°4 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N°4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

10.3 Exception

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE N°4 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : **l'ardoise** d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. **Ou la tuile plate d'un format petit moule.**
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent être entièrement ajourées à maille large (type grillage à moutons, clôtures trois fils...), d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement pas satisfaisant.

101

ARTICLE N°4 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, doivent être plantés.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les citernes non enterrées contenant des hydrocarbures, du gaz des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses devront être soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

102

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE Nmi 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de celles mentionnées à l'article N2, et notamment :

- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics, liées aux réseaux.

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

2.1 Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les périmètres de protection autour des captages AEP, toutes les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions édictées par les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 1977 (captage de Pérée Groslo) et du 25 juin 2002 (captage du Quartier Coulon).

103

2.2 Dans le secteur Nmi sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Dispositions générales

Les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales, agricoles, ou de services dont leur emprise au sol, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de la surface du terrain

Les constructions nouvelles à usage d'habitation de l'exploitant agricole dans la limite d'une unité d'habitation par siège d'exploitation.



L'emprise des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 10%.

L'extension des constructions ayant une existence juridique, dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services, annexes comprises, 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

Les surélévations de construction à usage d'habitation ayant une existence juridique, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

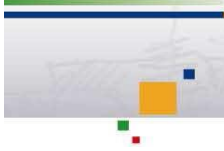
Les reconstructions des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés.

Le changement de destination d'une construction existante en habitation ou hébergement de loisirs à conditions :

- de pouvoir créer un étage habitable au dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur,
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;

Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nmi 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir 105 une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE Nmi 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ne peuvent être admises que si la parcelle est alimentée en eau reconnue potable par les services compétents, exception faite en cas d'accueil du public.

4.2 Eaux usées

a. En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

b. En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

106

ARTICLE Nmi 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou avec une marge de recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des routes et voies départementales et communales.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

ARTICLE Nmi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait, au moins égal à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE Nmi 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Disposition générale

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

8.2 Exceptions

Si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement).

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE Nmi 9 EMPRISE AU SOL

Définition de l'emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...)

Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds suivants uniquement :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998.

107

ARTICLE Nmi 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour les constructions à usage viticole et agricole, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Pour les annexes autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 4.00 m au faîtage.

10.3 Exceptions

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grands élancements indispensables dans la zone et aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne, etc.).

ARTICLE Nmi 11 ASPECT EXTERIEUR

108

11.1 Dispositions générales

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

Les constructions anciennes doivent autant que possible être mises en valeur.

Les règles mentionnées ci après concernant notamment l'aspect et la volumétrie peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet architectural contemporain à condition d'une intégration parfaite dans l'environnement paysager et bâti.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

11.2 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

11.3 Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures végétalisées et les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise d'un format 22*32 cm ; peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise, à l'exception du shingle. Ou la tuile plate d'un format petit moule.
- Pour toutes les autres constructions : des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.4 Façades

Aspect :

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Matériaux - couleurs :

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les constructions et ouvrages en pierre existants doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits. Le blanc pur est interdit.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

110

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

11.6 Constructions annexes aux habitations

Les règles de cet article A11.6 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage des activités autorisées dans la zone.

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en oeuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Matériaux :

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

C'est ainsi que sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade.

- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération dont l'état général ne serait manifestement satisfaisant.

ARTICLE Nmi 12 STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE Nmi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques et chemins, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Les aires de stockage ou de dépôt, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravanning, doivent être plantés.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les citernes non enterrées contenant des hydrocarbures, du gaz des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses devront être soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

13.2 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme



SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nmi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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