

Département du Loiret

# Commune de VIENNE-EN-VAL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4b REGLEMENT

**PLU modifié le 15/03/2013**

PLU modifié le 14/12/2007

PLU approuvé le 27/04/2005



69 chemin de la Fontaine  
45500 GIEN

02 38 27 07 07  
c.ragey@wanadoo.fr

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VIENNE-EN-VAL. Il intègre la ZAC multisite créée le 9 avril 2004 sur les secteurs du Plessis (8 ha), de Bergeresse (1,5 ha) et de La Ferrière (1,5 ha).

## ARTICLE 1.2. – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

**1.2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

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

### 1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

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

### 1.2.4 – Lotissements autorisés depuis plus de 10 ans

Dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans (date d'arrêté), dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'a pas été décidé, seul est applicable le règlement du PLU.

### 1.2.5 – Terrains inconstructibles de part et d'autre des voies classées à grande circulation

Conformément aux dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois ces restrictions peuvent être totalement ou partiellement levées, si les secteurs concernés font l'objet de prescriptions justifiées et motivées au regard notamment de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A VIENNE-EN-VAL la route départementale n°14 est classée voie à grande circulation.

### 1.2.6 – réciprocité des distances entre les bâtiments agricoles et les autres constructions

Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles auxquelles sont soumis les bâtiments agricoles, mais aussi les volières, silos, plans d'épandage..., déjà implantés vis-à-vis des habitations. Toutefois les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

## ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMPLACEMENTS RESERVES – ELEMENTS DE PAYSAGE

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

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

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

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

ZONE	SECTEURS
Zone UA	
Zone UB	UBa, UBb, UBe, UBj, UBar1, UBbr1
Zone UI	

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

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUc, AUd, AUL, AUp
Zone AUi	

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

ZONE	SECTEURS
Zone A	Ar1, Ar2, Ar3

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

ZONE	SECTEURS
Zone N	Nr1, Nr2, Nh, Nhr1, Nhr2, NL

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

**1.3.2.1. - Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

**1.3.2.2. - Les emplacements réservés.** Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

**1.3.2.3. – Les éléments de paysage.** Ces éléments sont définis d'après l'article L.123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U. Ils sont localisés sur le plan de zonage.

Ce sont :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

#### **ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

#### **ARTICLE 1.5. – PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants:

- les zones UA et UB en totalité,
- dans toutes les zones sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

#### **ARTICLE 1.6 – ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES**

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

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

Les toitures végétalisées sont admises dans toutes les zones, sauf en UA où elles ne sont admises que pour les constructions nouvelles. Dans ces conditions les dispositions des articles 11 de ces zones, concernant les toitures ne s'appliquent pas.

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

#### **ARTICLE 1.7- IMPLANTATIONS**

Outre les dispositions des articles 6 et 7 de chaque zone, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie

#### **ARTICLE 1.8 – DISPOSITIONS CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

#### **ARTICLE 1.9 –IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES DES RESEAUX COLLECTIFS**

Les ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantés, vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues aux articles 6 et 7 de chaque zone. Ils peuvent aussi être implantés dans la bande de 3 mètres ou de 1 m de large à compter de l'alignement et/ou des limites séparatives.

# **TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

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

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité de la zone UA.

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

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- |      |   |
|------|---|
| 1.1  | La création de nouvelles activités agricoles  |
| 1.2  | Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.           |
| 1.3  | Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées |
| 1.4  | Les terrains de camping et de caravanage.   |
| 1.5  | Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.              |
| 1.6  | Le stationnement des caravanes, sauf les dispositions de l'article UA2                |
| 1.7  | Les parcs d'attraction.   |
| 1.8  | Les dépôts de véhicules hors d'usage.   |
| 1.9  | Les carrières.  |
| 1.10 | La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.           |
| 1.11 | Les affouillements et les exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'alinéa 2.2        |

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

- |     |  |
|-----|--|
| 2.1 | Les constructions et installations, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"><li>• d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.</li></ul>  |
| 2.2 | Les affouillements et les exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs, d'infrastructures publiques.  |
| 2.3 | Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises.  |
| 2.4 | L'extension, la restauration ou le changement de destination des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures... |

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

### Article UA3 –Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### Article UA 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

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

#### 4.2 – Assainissement

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

Les rejets ne doivent pas remettre en cause la capacité du réseau public.

#### 4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

### Article UA 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article UA 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

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

#### 6.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer
- soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, lorsque l'effet de continuité sur la voie ou l'espace public est déjà assuré (mur de clôture, portail, portillon...).

## **6.2 – ouvrages techniques des réseaux collectifs :**

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions de l'alinéa 6.1
- soit dans la bande de 3 mètres de large à compter de l'alignement.

**6.3 -** Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

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

## **7.2 – ouvrages techniques des réseaux collectifs :**

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions de l'alinéa 7.1
- soit dans la bande de 1 mètre de large à compter de l'alignement.

**7.3 -** Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1 une implantation différente peut être autorisée dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UA 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## **Article UA 10 - Hauteur des constructions**

**10.1 –** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder deux niveaux et un comble.

**10.2 -** Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Aspect général – niveau d'implantation**

Les constructions par leur implantation, leur dimension ou leur aspect, doivent rester en accord avec la typologie locale. : avoir un volume simple, les angles de mur soulignés, des ouvertures avec entourages, des corniches, une pente de toit marquée pour les constructions principales.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 0,30 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction, ou par rapport au niveau de la voie.

### **11.2 – Aspect architectural**

#### **11.2.1.- Toitures**

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

### Pente des toitures :

La toiture des constructions à usage d'habitation, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> non accolées à ces constructions, doit comporter au moins 2 pans principaux dont la pente générale doit être comprise entre 35 et 50°.

Pour les annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup>), les appentis, les vérandas, dans la mesure où ils sont adossés à une construction ou à un mur plus élevé, la pente unique peut être plus faible.

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la construction.

### Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile à raison de 19 au m<sup>2</sup> au moins
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation des bardeaux asphaltés est interdite.

Pour les constructions annexes non accolées et inférieures à 20 m<sup>2</sup> :

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation des bardeaux asphaltés est admise.

Pour les constructions à usage d'activité telles que les ateliers, hangars...le mode de couverture est le même que pour les constructions à usage d'habitation, avec en plus la possibilité d'utiliser le bac-acier non brillant et de teinte foncée (ardoise, gris foncé...). Il n'est pas fixé de dispositions pour les parties en terrasse.

### Les ouvertures en toiture :

Les chiens assis sont interdits.

Les outeaux doivent être de petite dimension et les châssis encastrés dans le plan de la toiture.

#### **11.2.1.- Matériaux de façades**

Les enduits extérieurs doivent être de teinte beige, grège, ocre très clair.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings de ciment aggloméré, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements et d'une manière le décor des façades doivent être préservés.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte le style des constructions traditionnelles du centre bourg.

#### **11.2.2.- Vérandas et extensions vitrées**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, dont l'implantation est interdite en façade sur rue.

#### **11.2.3.- Adaptations – formes architecturales non traditionnelles**

Malgré les prescriptions précédentes, des adaptations architecturales différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1 ci-dessus, les constructions faisant appel à des techniques nouvelles, pourront être autorisées.

### **11.3– Clôtures et portails**

Les clôtures complètent la continuité sur rue, de limite en limite, lorsque celle-ci n'est pas totalement assurée par une construction nouvelle.

Hors piliers, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille ou de lattes
- soit par un mur plein maçonné

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

Les enduits des murs et murets doivent être de teinte beige, grège, ocre très clair.

L'utilisation de poteaux béton est interdite.

#### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Les panneaux de bois à coupe droite sont admis.

Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas dépasser 1,80 m.

### **Article UA 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée.
- Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé une place de stationnement par logement et par 60 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le stationnement devra être approprié à l'usage, avec une place de stationnement minimum par emploi (cf. déclaration du responsable).

### **Article UA 13 - Espaces libres - plantations**

Il n'est pas fixé de règles.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB est la zone urbaine de la périphérie du centre bourg. Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements collectifs.

La zone UB est située pour partie dans le val inondable de la Loire.

### La zone UB comprend les secteurs suivants :

- UBa qui correspond aux zones d'extension du bourg.  
Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement.
- UBb qui correspondent aux zones proches du bourg et aux écarts.  
Ce secteur est classé en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement
- UBe compris entre les zones d'activités, et de densité limitée
- UBj qui correspond aux zones de jardins du bourg, non destinées à recevoir des habitations, activités.
- UBar1 qui correspond aux zones proches du bourg.  
Ce secteur est classé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement.  
Il correspond aux parties du Val de Loire inondables où le caractère urbain prédomine.  
Il est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa faible.
- UBbr1 qui correspond aux zones proches du bourg.  
Ce secteur est classé en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement.  
Il correspond aux parties du Val de Loire inondables où le caractère urbain prédomine.  
Il est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa faible.

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité de la zone UB.

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

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- |     |   |
|-----|---|
| 1.1 | La création de nouvelles activités agricoles  |
| 1.2 | Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.           |
| 1.3 | Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées |
| 1.4 | Les terrains de camping et de caravanage.   |
| 1.5 | Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.              |
| 1.6 | Le stationnement des caravanes, sauf les dispositions de l'article UB2                |
| 1.7 | Les parcs d'attraction.   |
| 1.8 | Les dépôts de véhicules hors d'usage.   |
| 1.9 | Les carrières.  |

- 1.10 La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
- 1.11 Les affouillements et les exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'alinéa 2.2
- 1.12 En secteur UBj, toute construction autre que abris de jardin, volières.
- 1.13 En zone inondable : les immeubles collectifs

## **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

### **2.1 Hors zone inondable**

- 2.1-1 Les constructions et installations, sous réserve :
  - d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 2.1-2 Les affouillements et les exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs, d'infrastructures publiques.
- 2.1-3 Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises.
- 2.1-4 L'extension, la restauration ou le changement de destination des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

### **2.2 Au surplus en secteur de zone inondable d'aléa faible**

- 2.2-1 Les équipements de toute nature
- 2.2-2 Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux, sous réserve qu'ils soient justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, et indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- 2.2-3 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- 2.2-4 Les extensions de constructions existantes doivent respecter la règle de l'alinéa 2.2.3.  
 Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
  - d'extension d'une construction non conforme à cette règle de surélévation, de réaménagement à vocation d'habitation de parties d'une construction existante ou d'une annexe proche dont la configuration rend difficile cette règle de surélévation.
- 2.2-5 Les constructions en bande ou d'un seul tenant, sous réserve d'être d'étendue limitée.
- 2.2-6 La reconstruction des bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées par l'alinéa UB 9.3.1, éventuellement majorée en fonction des possibilités d'extension de l'alinéa UB 9.3.3, sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité.
- 2.2-7 La reconstruction ou la modification des clôtures existantes et implantées antérieurement à la publication du projet de protection, sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

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

### Article UB3 –Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### Article UB 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Alimentation en eau potable

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

#### 4.2 – Assainissement

##### Eaux usées :

- En secteurs UBa et UBar1 et UBe : toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En secteurs UBb et UBbr1 : en l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

##### Eaux pluviales :

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

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

#### 4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

### Article UB 5 – Surface minimum des terrains

En secteurs UBb : pour toute nouvelle construction générant une évacuation d'effluents, il pourra être exigé une surface minimale, conditionnée par la nature des terrains et le dispositif d'assainissement requis.

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

Les dispositions de l'article UB 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

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

**6.1** – lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge

En l'absence de marge de recul les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

#### **6.2 –ouvrages techniques des réseaux collectifs :**

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions de l'alinéa 6.1
- soit dans la bande de 3 mètres de large à compter de l'alignement.

**6.3 -** Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1 une implantation différente peut être autorisée dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

**7.1 –** Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

**7.2.-** en secteur UBe les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites vis-à-vis des zones d'activités voisines.

#### **7.3 –ouvrages techniques des réseaux collectifs :**

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2.
- soit dans la bande de 3 mètres ou de 10 mètres de large à compter des limites séparatives.

**7.4 -** Malgré les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2, une implantation différente peut être autorisée dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

En zone inondable :

#### **9.1-** L'emprise au sol est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : 30 % de la surface du terrain concerné.
- pour les constructions à usage d'activité économique et de service et leurs annexes : 40 % de la surface du terrain concerné.

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

**9.2.** Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection, dépassant ou avoisinant les plafonds de l'alinéa 9.3.1.

Une extension peut être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini à l'alinéa 9.3.1. ci-dessus,
- d'autre part les plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
  - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

**9.4-** Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

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

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée et un comble, sans toutefois dépasser 9 m de hauteur.

Pour les équipements publics, la hauteur maximum est fixée à 15 mètres.

**10.2** - Malgré les dispositions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Aspect général – niveau d'implantation**

Les constructions par leur implantation, leur dimension ou leur aspect, doivent rester en accord avec la typologie locale : avoir un volume simple, les angles de mur soulignés, des ouvertures avec entourages, des corniches, une pente de toit marquée pour les constructions principales.

A cet effet, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,30 m par rapport au point le plus haute du terrain naturel au droit de la construction, ou par rapport au niveau de la voie.

### **11.2 – Aspect architectural**

#### **11.2.1.- Toitures**

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

##### Pente des toitures :

La toiture des constructions à usage d'habitation, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> non accolées à ces constructions, doit comporter au moins 2 pans principaux dont la pente générale doit être comprise entre 35 et 50°.

Pour les annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup>), les appentis, les vérandas, dans la mesure où ils sont adossés à une construction ou à un mur plus élevé, la pente unique peut être plus faible.

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la construction.

##### Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile à raison de 19 au m<sup>2</sup> au moins
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation de bardeaux asphaltés est interdite

Pour les constructions annexes non accolées et inférieures à 20 m<sup>2</sup>,

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation des bardeaux asphaltés est admise.

Pour les constructions à usage d'activité telles que les ateliers, hangars...le mode de couverture est le même que pour les constructions à usage d'habitation, avec en plus la possibilité d'utiliser le bac-acier non brillant et de teinte foncée (ardoise, gris foncé...). Il n'est pas fixé de dispositions pour les parties en terrasse.

#### Les ouvertures en toiture :

Les chiens assis sont interdits.

Les outeaux doivent être de petite dimension et les châssis encastrés dans le plan de la toiture.

#### **11.2.1.- Matériaux de façades**

Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings de ciment aggloméré, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements et d'une manière le décor des façades doivent être préservés.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte le style des constructions traditionnelles du centre bourg.

#### **11.2.2.- Vérandas et extensions vitrées**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions.

#### **11.2.3.- Adaptations – formes architecturales non traditionnelles**

Malgré les prescriptions précédentes, des adaptations architecturales différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1. ci-dessus, les constructions faisant appel à des techniques nouvelles, pourront être autorisées.

#### **11.3– Clôtures et portails**

En zone inondable les clôtures doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Les clôtures complètent la continuité sur rue, de limite en limite, lorsque celle-ci n'est pas totalement assurée par une construction nouvelle.

Hors piliers, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

#### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille ou de lattes
- soit par un mur plein maçonné,

Les enduits des murs et murets doivent être de teinte beige, grège, ocre très clair.

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

L'utilisation de poteaux béton est interdite.

### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Les panneaux de bois à coupe droite sont admis.

Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

### **Article UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

- Dans le cas d'une rénovation ou d'une restauration de l'existant : aucune règle supplémentaire n'est imposée.
- Dans le cas d'une réhabilitation et d'un changement de destination du bâtiment : il est imposé une place de stationnement minimum par logement.
- Dans le cas d'une habitation neuve : il est imposé une place de stationnement par logement et par 60 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les équipements privés ou publics, ainsi que pour les activités : le stationnement devra être approprié à l'usage, avec une place de stationnement minimum par emploi (cf. déclaration du responsable).

### **Article UB 13 - Espaces libres - plantations**

Tout projet de construction nouvelle doit être conçu de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation est fixé à 0,3.

Il est fixé à 0,1 en secteur UBe.

2-3- ZONE UI**Préambule - CARACTERE DE LA ZONE UI**

La zone UI est une zone urbaine dite "d'activités" réservées aux établissements à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Quand elle n'est pas déjà urbanisée, cette zone dispose d'équipements publics existants ou d'équipements en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau est obligatoire.

Dans les secteurs classés en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement toute construction ou installation nécessitant l'évacuation d'effluent, doit être équipée d'un dispositif individuel ou semi-individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et répondant à l'aptitude des sols.

Cette zone est classé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement.

**ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC...) à usage exclusif d'habitations
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation en dehors des aires d'exposition
- les parcs d'attraction ouverts au publics
- la création de nouvelles activités agricoles
- les étangs

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

Sont principalement autorisés les activités commerciales, industrielles, artisanales, commerciales...

**1. Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
  - les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
  - tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme
  - les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup>, et que la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

## **2. Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après**

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel en particulier.
- présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement), s'intégrer dans un projet architectural et paysager

En outre,

- les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et rester liées à ces activités. Elles sont autorisées dans la limite d'une habitation monofamiliale par établissement.
- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, entrepôts, bureaux, services, doivent être nécessaires aux activités et doivent être incorporées ou attenants par une structure architecturale aux bâtiment principal d'activité. Les habitations doivent rester liées à ces activités.
- les logements devront respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- Les activités de stockage et de dépôt ne sont autorisées que si elles sont le complément d'une activité principale. A l'air libre, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m.
- Les postes de gardiennage isolés ne doivent pas dépasser une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- les installations de jeux, de sports doivent être annexées aux entreprises.

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout accès direct nouveau sur la RD 14 est interdit.

### **ARTICLE UI 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### UI 4.1 – Desserte en eau et en électricité

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable ou disposer des ressources nécessaires à une alimentation en eau potable.

**Eau industrielle**

Tout projet de réalisation de forage pour une alimentation en eau potable, en défense incendie, nécessite l'accord des services administratifs concernés (DDASS, SDIS, DRIRE,...).

**Electricité :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité. Les dispositions techniques doivent permettre le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

**UI 4.2 - Dispositifs d'assainissement****4.2.1 - Assainissement collectif****Eaux usées domestiques**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, toute évacuation d'eaux usées dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux usées industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluent correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, et compte tenu des caractéristiques des milieux récepteurs. Ils pourront notamment être subordonnées à un prétraitement approprié.

Les rejets doivent être autorisés par la Municipalité avec établissement d'une convention (cf art. 35.8 du Code de la Santé Publique).

**4.2.2 - assainissement non collectif**  
il n'est pas fixé de règle**UI 4.3 - Rejet des eaux pluviales****4.3.1 - réseau collectif existant**

Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des alres de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

**4.3.2 - réseau collectif inexistant**

il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****UI 5.1 - assainissement collectif**

Il n'est pas fixé de règle.

**UI 5.2 – assainissement non collectif**

Pour toute nouvelle construction générant une évacuation d'effluents, la surface minimale des terrains est conditionnée par la nature des terrains et le dispositif d'assainissement requis.

**ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**UI 6.1** – aucune construction ou installation ne peut être implantées à moins de 3 m de l'alignement.

Le recul d'implantation est mesuré depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise) jusqu'à l'alignement de la voie de desserte qu'elle soit à conserver, à modifier ou à créer.

**UI 6.2** - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**UI 6.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**UI 7.1** - Les constructions principales doivent être implantées à 4 m minimum des limites de propriété.

**UI 7.2** - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**UI 7.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

**ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

**ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**UI 10.1** - La hauteur des constructions autorisées est mesurée entre le faîtage ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m.

**UI 10.2** - Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

**UI 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants, et en particulier, si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **UI 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Les levées de terre sont interdites.

Pour les terrains les plus proches de la RD 14, les bureaux, enseignes, vitrines d'exposition... viendront animer les façades. Les ouvertures pour les quais de déchargement et autres portes de services ne pourront totaliser plus de la moitié de la longueur de façade coté RD 14.

Les enseignes sur les bâtiments ne devront pas dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

Les appareils d'éclairage seront intégrés aux structures construites ou installés au ras du sol ou sur muret. Cette disposition ne s'applique pas à l'éclairage public.

Les coffrets et autres équipements techniques assimilables seront intégrés aux constructions ou aux clôtures.

Les installations nécessaires pour les déchets seront intégrées aux constructions (locaux principaux ou annexes).

### **UI 11.2 - Aspect architectural**

La nature du matériau utilisé en façade ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

#### **UI 11.2.1 - Toitures et bardages**

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement. Ils seront de teinte foncée (teinte ardoise ou similaire).

Sont exclus les plaques métalliques, non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

#### **UI 11.2.2 - Enduits extérieurs**

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite pour les enduits extérieurs.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

#### **UI 11.3 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

#### **UI 11.4 – Aires de stockage et de dépôt :**

Elles devront être soustraites de la vue depuis la RD 14 par un écran à dominante végétale.

UI 11.5 - Matériaux nouveaux

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UI 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

**ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute
- pour les constructions à usage d'activités
  - des aires de stationnement suffisantes pour :
    - a) les véhicules de livraison et de service
    - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois
    - c) les véhicules des visiteurs.

Pour les terrains les plus proches de la RD 14, la localisation des aires de stationnement et d'évolution des véhicules lourds est interdite côté RD 14.

**ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt ne devront pas être vues depuis la RD 14. Elles devront être masquées par une haie vive d'essence régionale.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation.

Les clôtures riveraines des zones UB et AU devront être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

**ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

### Caractère de la zone

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- AUc , Le Haut Verger et de part et d'autre de la route de Sennely, secteur où la hauteur des constructions est limitée et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des réseaux.
- AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU
- AUL destiné à recevoir les constructions et installations liées aux loisirs, tourisme, culture...avec ou sans hébergement.
- AUp destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.

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

#### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- |      |  |
|------|--|
| 1.1  | Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.                                     |
| 1.2  | Les terrains de camping et de caravanage.  |
| 1.3  | Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur AUL.                                    |
| 1.4  | Les parcs d'attraction.  |
| 1.5  | Les dépôts de véhicules.   |
| 1.6  | Les garages collectifs de caravanes.   |
| 1.7  | Les carrières.   |
| 1.8  | Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.  |
| 1.9  | La création de nouvelles activités agricoles.  |
| 1.10 | Toute construction et installation en secteur AUd  |
| 1.11 | Les constructions à usage d'habitation en secteur AUL, sauf celles visées à l'article 2 alinéa 2.7.                              |
| 1.12 | En secteur AUL toute occupation et utilisations du sol non liée aux loisirs, au tourisme, à la culture, avec ou sans hébergement |

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

2.1	<p>En secteur AUp : tout projet d'aménagement, d'installation et de construction sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...</li><li>• respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,</li><li>• présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.</li><li>• doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.</li></ul>
2.2	<p>Dans le reste de la zone : tout projet d'aménagement, sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...</li><li>• respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,</li><li>• présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.</li><li>• doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.</li></ul> <p><i>En outre, toute occupation du sol :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.</li><li>- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.</li></ul>
2.3	<p>Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.</p>
2.4	<p>Les équipements et infrastructures collectifs, à condition qu'ils ne remettent pas en cause la destination future de la zone.</p>
2.5	<p>Les constructions et installations si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées.</p>
2.6	<p>Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.</p>
2.7	<p>Le stationnement des caravanes, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.</p>
2.8	<p>En secteur AUL, les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux activités admises et/ou au gardiennage des installations.</p>

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

### Article AU 3 –Voirie et accès

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

## **Voirie**

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

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

## **Accès**

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En secteur AUc, aucun accès n'est autorisé à partir de la route de Sennely.

## **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 – Assainissement**

#### Eaux usées :

- a) Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- b) Ce raccordement ne peut se faire que dans un réseau strictement réservé à la collecte des eaux usées depuis le point de collecte jusqu'à la station de traitement des eaux usées. Ceci exclut tout raccordement vers un itinéraire comportant des tronçons de réseau unitaire.  
Ces dispositions sont applicables en secteur AUcd.

#### Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone. Des dispositifs de rétention peuvent être exigés en vue notamment de réduire le débit des rejets aux réseaux collectifs

### **4.3 - Desserte en électricité et téléphone**

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

## **Article AU 5 – Surface minimum des terrains**

Il n'est pas fixé de surface minimum.

## **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article AU6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

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

**6.1.** Lorsqu'il existe une marge de recul indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge de recul.

**6.2.-** En l'absence de marge de recul, indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement

**6.3** – lorsqu'il existe une ligne d'implantation indiquée au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales doivent être implantées sur cette ligne.

**6.4** - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 et 6.2, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension ou aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1 et 6.2

**6.5** –ouvrages techniques des réseaux collectifs :

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions de l'alinéa 6.1
- soit dans la bande de 3 mètres de large à compter de l'alignement.

## **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** – Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions à usage d'activités artisanales admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

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

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

**7.3** –ouvrages techniques des réseaux collectifs :

Ils doivent être implantés :

- soit en respectant les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2.
- soit dans la bande de 3 mètres de large à compter des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article AU 9 - Emprise au sol**

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

## **Article AU 10 - Hauteur des constructions**

**10.1** – La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris au centre de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être à 30 cm maximum au dessus de ce point de référence.

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres en secteur AUC, et AUL
- 12 mètres dans le reste de la zone, les constructions devant au plus comprendre 3 niveaux.

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

**10.3** - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **Article AU 11 - Aspect extérieur**

### **11.1 - Aspect général – niveau d'implantation**

Les constructions par leur implantation, leur dimension ou leur aspect, doivent rester en accord avec la typologie locale : avoir un volume simple, les angles de mur soulignés, des ouvertures avec entourages, des corniches, une pente de toit marquée pour les constructions principales.

A cet effet, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,30 m par rapport au point le plus haute du terrain naturel au droit de la construction, ou par rapport au niveau de la voie.

### **11.2 – Aspect architectural**

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

#### **11.2.1.- Toitures**

##### Pente des toitures :

La toiture des constructions à usage d'habitation, ainsi que celles des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> non accolées à ces constructions, doit comporter au moins 2 pans principaux dont la pente générale doit être comprise entre 35 et 50°.

Pour les annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup>), les appentis, les vérandas, dans la mesure où ils sont adossés à une construction ou à un mur plus élevé, la pente unique peut être plus faible.

La toiture des constructions à usage d'activités doit comporter au moins un pan avec une pente générale de 25 ° minimum. Elle peut aussi comporter une partie en terrasse à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface de la construction.

#### Les modes de couvertures sont les suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation des bardeaux asphaltés est interdite.

Pour les constructions annexes non accolées et inférieures à 20 m<sup>2</sup>,

- la tuile
- l'ardoise rectangulaire en pose droite.

L'utilisation des bardeaux asphaltés est admise.

Pour les constructions à usage d'activité telles que les ateliers, hangars...le mode de couverture est le même que pour les constructions à usage d'habitation, avec en plus la possibilité d'utiliser le bac-acier non brillant et de teinte foncée (ardoise, gris foncé...). Il n'est pas fixé de dispositions pour les parties en terrasse.

#### Les ouvertures en toiture :

Les chiens assis sont interdits.

Les outeaux doivent être de petite dimension et les châssis encastrés dans le plan de la toiture.

#### **11.2.1.- Matériaux de façades**

Les enduits extérieurs de teinte beige, grège, ocre très clair.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings de ciment aggloméré, béton brut ou cellulaire, ... ne doivent pas rester apparents.

Les corniches, les encadrements d'ouverture, les linteaux, les soubassements et d'une manière le décor des façades doivent être préservés.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte le style des constructions traditionnelles du centre bourg.

#### **11.2.2.- Vérandas et extensions vitrées**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions.

#### **11.2.3.- Adaptations – formes architecturales non traditionnelles**

Malgré les prescriptions précédentes, des adaptations architecturales différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1. ci-dessus, les constructions faisant appel à des techniques nouvelles, pourront être autorisées.

#### **11.3– Clôtures et portails**

Les clôtures complètent la continuité sur rue, de limite en limite, lorsque celle-ci n'est pas totalement assurée par une construction nouvelle.

Hors piliers, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

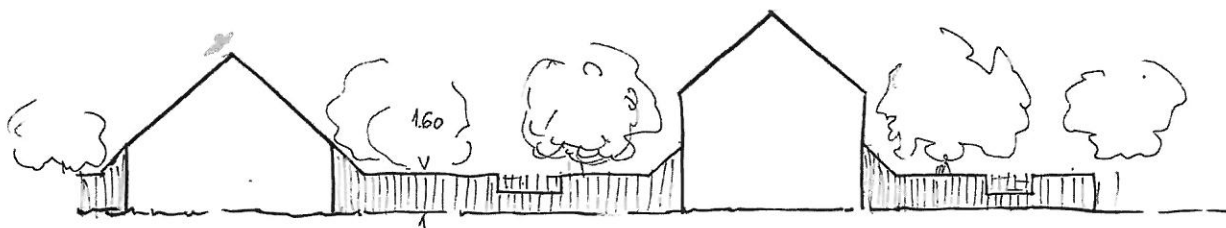
- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes
- soit par un mur plein maçonné,
- soit par un grillage.

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

Les enduits des murs et murets doivent être de teinte beige, grège, ocre très clair.

L'utilisation de poteaux béton est interdite.

En bordure de la RD 14, selon la ligne indiquée par les orientations d'aménagement, les clôtures respecteront les dispositions de principe du schéma ci-après. La continuité urbaine sera assurée



par les constructions édifiées à l'alignement, et les murs de clôtures obligatoires. La hauteur des murs pourra dépasser 1,60 m de façon limitée aux abords de la construction.

### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

Les panneaux de bois à coupe droite sont admis.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur.

### **Article AU 12 - Stationnement**

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

### **Article AU 13 - Espaces libres – plantations**

Dans le secteur « Chapeau à Trois Cornes », les espaces collectifs prévus par les orientations d'aménagement, seront complétés par des espaces verts et des aires de jeux répartis de telle sorte qu'ils représentent à terme 50 m<sup>2</sup> par logement créé.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

- Dans la ZAC multisite :

Le COS est fixé à :

- 0,3 pour les maisons individuelles pures
- 0,5 pour les maisons individuelles groupées
- Il n'est pas fixé de COS pour les logements sociaux

La SHON maximale autorisée se répartit comme suit :

- Site de Bergeresse : 4 500 m<sup>2</sup>
  - Site du Plessis : 24 000 m<sup>2</sup>
  - Site de la Ferrière : 4 500 m<sup>2</sup>
- Le COS est fixé à 0,05 en secteur AUL
  - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3 dans le reste de la zone

### 3.2 – ZONE AUi

#### **Préambule - CARACTERE DE LA ZONE AUI**

La zone AUi est destinée à être ouverte à l'urbanisation, en permettant l'extension de la zone UI, ou pour la création d'une zone d'activité intercommunale située hors du bourg . La zone AUi est réservée aux établissements à caractère industriel, commercial artisanal et tertiaire, aux bureaux et activités support.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUi, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (urbanisation progressive). Les opérations d'aménagement prévues doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité et l'adaptation du parcellaire.

L'aménagement de la zone AUi viendra s'inscrire dans le projet d'entrée de ville de la RD 14.

La zone AUi est classée en zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement : toute construction ou installation nécessitant l'évacuation d'effluent, doit être équipée d'un dispositif individuel ou semi-individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et répondant à l'aptitude des sols.

#### **ARTICLE AUI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC...) à usage exclusif d'habitations
- les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation en dehors des aires d'exposition
- les parcs d'attraction ouverts au public
- la création de nouvelles activités agricoles
- les étangs

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

Sont principalement autorisés les activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires...

##### **1. Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
  - les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public

- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme
- les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

## **2. Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après**

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel en particulier.
- présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissement), s'intégrer dans un projet architectural et paysager

En outre,

- les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et rester liées à ces activités. Elles sont autorisées dans la limite d'une habitation monofamiliale par établissement.
- les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, entrepôts, bureaux, services, doivent être nécessaires aux activités et doivent être incorporées ou attenants par une structure architecturale aux bâtiment principal d'activité. Les habitations doivent rester liées à ces activités.
- les logements devront respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- Les activités de stockage et de dépôt ne sont autorisées que si elles sont le complément d'une activité principale. A l'air libre, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m.
- Les postes de gardiennage isolés ne doivent pas dépasser une surface au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- les installations de jeux, de sports doivent être annexées aux entreprises.

## **ARTICLE AUI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte de la zone respectera le principe d'aménagement présenté au PADD de sorte que :

- Un seul nouvel accès commun direct sur la RD 14 est autorisé.
- Un chemin piétons-cycles paysager viendra longer la RD 14.

Les voies principales seront dimensionnées et paysagées pour recevoir les eaux de ruissellement d'espaces imperméabilisés.

## **ARTICLE AUi 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **AUi 4.1 – Desserte en eau et en électricité**

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable ou disposer des ressources nécessaires à une alimentation en eau potable.

Eau industrielle

Tout projet de réalisation de forage pour une alimentation en eau potable industrielle, en défense incendie, nécessite l'accord des services administratifs concernés (DDASS, SDIS, DRIRE,...).

Electricité :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité. Les dispositions techniques doivent permettre le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité.

### **AUi 4.2 - Dispositifs d'assainissement**

#### *4.2.2 - Assainissement collectif*

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain. Dans le cas d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, toute évacuation d'eaux usées dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

#### *4.2.2 - assainissement non collectif*

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

### **AUi 4.3 - Rejet des eaux pluviales**

#### *4.3.3 - réseau collectif existant*

~~Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de traitement des eaux pluviales avant rejet.~~

#### 4.3.4 - réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il peut être imposé l'installation d'un dispositif de traitement des eaux pluviales avant rejet.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

### **ARTICLE AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute nouvelle construction générant une évacuation d'effluents, la surface minimale des terrains est conditionnée par la nature des terrains et le dispositif d'assainissement requis.

### **ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION ET CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**AUi 6.1** – aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 3 m de l'alignement.

Les constructions ou installations doivent respecter la marge de recul imposée au plan de zonage.

Le recul d'implantation est mesuré depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise) jusqu'à l'alignement de la voie de desserte qu'elle soit à conserver, à modifier ou à créer.

**AUi 6.2** - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**AUi 6.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

### **ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**AUi 7.1** - Les constructions principales doivent être implantées à 4 m minimum des limites de propriété.

**AUi 7.2** - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

**AUi 7.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

### **ARTICLE AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile.

**ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

**ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**AUI 10.1** - La hauteur des constructions autorisées est mesurée entre le faîtage ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m.

**AUI 10.2** - Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

**AUI 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants, et en particulier, si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

**ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR****Ail 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Les levées de terre sont interdites.

Pour les terrains les plus proches de la RD 14, les bureaux, enseignes, vitrines d'exposition... viendront animer les façades. Les ouvertures pour les quais de déchargement et autres portes de services ne pourront totaliser plus de la moitié de la longueur de façade coté RD 14.

Les enseignes sur les bâtiments ne devront pas dépasser l'égout du toit ou l'acrotère. Les appareils d'éclairage seront intégrés aux structures construites ou installés au ras du sol ou sur muret. Cette disposition ne s'applique pas à l'éclairage public.

Les coffrets et autres équipements techniques assimilables seront intégrés aux constructions ou aux clôtures.

Les installations nécessaires pour les déchets seront intégrées aux constructions (locaux principaux ou annexes).

**AUi 11.2 - Aspect architectural**

La nature du matériau utilisé en façade ne doit pas être de nature à provoquer des éclats ou reflets susceptibles de constituer une gêne pour les habitants des zones voisines ou les usagers des voies de circulation.

**AUi 11.2.1 - Toitures et bardages**

Les matériaux de couverture doivent présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement. ~~Ils seront de teinte foncée (teinte ardoise ou similaire).~~  
Sont exclus les plaques métalliques, non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

**AUi 11.2.2 - Façades extérieures**

Les teintes ~~des façades extérieures~~ et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite pour les enduits extérieurs.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

**AUi 11.3 – Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits. La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 2 m, sauf contraintes techniques particulières justifiées.

La clôture sur voie publique sera doublée à l'extérieur d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation sur une profondeur moyenne de 3 m.

**AUi 11.4 – Aires de stockage et de dépôt :**

Elles devront être soustraites de la vue depuis la RD 14 par un écran à dominante végétale.

**AUi 11.5 - Matériaux nouveaux**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe AUi 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

**ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau  
1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente  
1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute
- pour les constructions à usage d'activités  
des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de service
- b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois
- c) les véhicules des visiteurs.

Pour les terrains les plus proches de la RD 14, la localisation des aires de stationnement et d'évolution des véhicules lourds est interdite côté RD 14.

#### **ARTICLE AUI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les essences régionales doivent être recherchées.

Des plantations devront être réalisées conformément aux dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 75 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt ne devront pas être vues depuis la RD 14. Elles devront être masquées par une haie vive d'essence régionale.

Le chemin piétons-cycles évoluera dans une composition plantée d'arbres, arbustes et arbrisseaux plantés en touffes alternées, venant encadrer des vues sur les activités perçues depuis la RD 14. Les plantations seront disposées selon une fréquence arythmique mais cohérente sur tout le parcours du chemin le long de la RD14.

#### **ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### 4- ZONE A

#### **Préambule - CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

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

Dans les secteurs classés en assainissement collectif au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau est obligatoire.

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif ainsi qu'en l'absence de classement, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation d'effluent, doit être équipée d'un dispositif individuel ou semi-individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et répondant à l'aptitude des sols.

Cette zone comprend :

- un secteur Ar1 qui correspond aux parties du Val de Loire inondables non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées, et qui sont à préserver de toute urbanisation nouvelle. Il est soumis aux risques d'inondations de la Loire avec un aléa faible (1).
- un secteur Ar2 qui correspond aux parties du Val de Loire inondables à préserver de toute urbanisation nouvelle. Il est soumis aux risques d'inondations de la Loire avec un aléa moyen (2).
- un secteur Ar3 qui correspond aux parties du Val de Loire inondables à préserver de toute urbanisation nouvelle. Il est soumis aux risques d'inondations de la Loire avec un aléa fort (3).

Par ailleurs, dans la zone A, des éléments de paysage, monuments, sites sont à protéger ou à mettre en valeur (article L123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'Urbanisme).

Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage en application de l'article L 123.1.5 7°

#### **A 1.1 – Dispositions générales**

- les constructions à usage d'habitation quelles qu'elles soient
- les affouillements et exhaussements du sol, les étangs, sauf ceux destinés aux activités agricoles, au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales...
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC...)
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation

**A 1.2 – Secteurs inondables****secteurs Ar1, Ar2 et Ar3**

Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent dans les secteurs Ar1, Ar2 et Ar3 (voir règlement PPRI en annexe du présent règlement).

*Sont à ce titre également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les sous-sols
- les ouvrages de remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.
- Les piscines couvertes.

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

Sont principalement autorisés les constructions, les logements, liés à l'activité agricole, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des services publics.

**A2.1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
  - tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme
  - les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

**A 2.2- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après**

- les installations et étangs ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
- seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
- Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Tout projet doit respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement, en particulier.
- Les projets doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage, ..., déjà implantés vis à vis des habitations.

PLU de VIENNE-EN-VAL- révision - règlement

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.  
Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

Par ailleurs,

- Les **nouvelles constructions** doivent être, et rester, liées à l'activité agricole
- Les **extensions** ne sont autorisées que pour les constructions liées à l'activité agricole
- Le **camping à la ferme, les constructions et aménagement liés au tourisme et aux loisirs**, doivent rester liés à l'activité agricole
- Les **annexes, l'extension, l'aménagement, la restauration, la surélévation des constructions existantes**, sont autorisés sous réserve de préserver le caractère architectural originel des constructions ou de le mettre en valeur
- Les **autres occupations et utilisations du sol** doivent être :
  - Soit directement liées aux activités agricoles et être strictement nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du milieu rural.
  - Soit nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration dans l'environnement
  - Soit nécessaires à l'observation du milieu naturel si elles sont de faible emprise.

### **A 2.3 – Secteurs inondables,**

*Outre les conditions d'occupations et d'utilisation du sol fixées ci-dessus, sont autorisées sous condition :*

#### **secteur Ar1**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les abris de jardin isolés d'une superficie de moins de 6 m<sup>2</sup>
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone, à condition que le stockage soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article A 9.

#### **Secteur Ar2**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsqu'elles ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les abris de jardin isolés d'une superficie de moins de 6 m<sup>2</sup>
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article A 9.

#### **Secteur Ar3**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsqu'elles ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article A 9.

### ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 –DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### A 4.1 – Desserte en eau, électricité

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable ou électricité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité, ou, à défaut (absence de réseaux, débit insuffisant pour l'activité en place), disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

Electricité :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité. Les dispositions techniques doivent permettre le raccordement en souterrain ou en façade aux réseaux publics d'électricité.

#### A 4.2 - Dispositions d'assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

##### *4.2.1 - Assainissement collectif*

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, toute évacuation d'eaux usées dans une canalisation d'eaux pluviales est interdite.

##### *4.2.2 - Assainissement non collectif*

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

#### A 4.3 - Rejet des eaux pluviales

##### *4.3.1 - réseau collectif existant*

Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

#### 4.3.2 - réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **A 5.1 – assainissement collectif**

Il n'est pas fixé de règles

#### **A 5.2 – assainissement non collectif**

Pour toute nouvelle construction générant une évacuation d'effluents, la surface minimale des terrains est conditionnée par la nature des terrains et le dispositif d'assainissement requis.

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

**A 6.1-** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 m de la RD 921.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**A 6.2 –** Concernant les autres voies, toute nouvelle construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent dans les secteurs Ar1, Ar2 et Ar3 (voir règlement PPRI en annexe du présent règlement).

#### Secteurs Ar1 et Ar2

L'emprise au sol des extensions est autorisée jusqu'à 25 m<sup>2</sup> pour les annexes.

Elle est limitée à 30 % pour les bâtiments publics.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les extensions de bâtiments à usage d'activité agricoles.

#### Secteur Ar3.

L'emprise au sol des extensions est autorisée jusqu'à 25 m<sup>2</sup> pour les annexes.

Elle est limitée à 30 % pour les bâtiments publics.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pur les extensions de bâtiments à usage d'activité agricoles.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**A 10.1** - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, en dehors des habitations.

### **A 10.2 – pour les habitations**

La hauteur est mesurée entre le faitage, ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Elle ne doit pas excéder celle équivalente à deux niveaux hors sol habitable pour les constructions à usage d'habitation.

pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, si la construction existante comporte plus de 2 niveaux, la hauteur maximale définie est celle donnée par la construction existante.

Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

A cet effet, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,30 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction, ou par rapport au niveau de la voie.

Les levées de terre sont interdites.

### **A 11.2 - Aspect architectural**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

**Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :**

#### **A 11.2.1. – Toitures**

Sont interdits l'utilisation des ardoises grands formats et pose en losange, les bardeaux asphaltés, les plaques métalliques ondulées, les plaques métalliques non teintées dans la masse si elles ne sont pas utilisées dans la production d'énergie renouvelable.

#### **A 11.2.2 – Matériaux de façade**

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Le blanc pur est interdit pour les enduits.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire,... ne doivent pas rester apparents.

### A 11.2.3- Eléments de séparation ou de protection à l'intérieur des propriétés (murs, claustras, grillages)

#### Secteur Ar1, Ar2, Ar3

Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent dans les secteurs Ar1, Ar2 et Ar3 (voir règlement PPRI en annexe du présent règlement).

La hauteur est limitée à 1,80 m.

Ils devront être ajourés sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Pour les éléments constitués par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale du muret est fixée à 60 cm.

#### A 11.2.4 – Adaptations – formes architecturales

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe A 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale faisant appel à des techniques nouvelles.

### A 11.3 – Clôtures et portails

#### Dispositions générales

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.

Sont interdits :

- les éléments hétéroclites
- les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment
- les plaques métalliques

En clôture sur voie, les murs anciens d'architecture traditionnelle seront conservés dans toute leur hauteur. Les ouvertures pour accès restent autorisées.

#### Secteurs Ar1, Ar2 et Ar3

Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent dans les secteurs Ar1, Ar2 et Ar3 (voir règlement PPRI en annexe du présent règlement).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. elles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est fixée à 60 cm.

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

### ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

#### ZONE N NATURELLE ET FORESTIERE

##### Préambule - CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau est obligatoire.

Dans les secteurs classés en assainissement non collectif ainsi qu'en en l'absence de classement, toute construction ou installation nécessitant l'évacuation d'effluent, doit être équipée d'un dispositif individuel ou semi-individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et répondant à l'aptitude des sols.

Cette zone comprend :

- un secteur Nh correspondant aux points bâtis existants isolés en milieu à caractère agricole. Dans ce secteur, l'activité agricole est susceptible de générer des contraintes induites (odeurs, poussières, bruit, passage d'engins...). Les possibilités de changements de destination des bâtiments sont permises, quel qu'en soit l'usage, avec volonté de conserver le bâti dans sa configuration existante au moment de l'approbation de la révision du PLU.
- un secteur N~~z~~ destiné à la réalisation ou l'extension d'activités de loisirs dans un site paysager et planté.

Ainsi que

- un secteur Nr1 qui correspond aux parties du Val de Loire inondables à préserver de toute urbanisation nouvelle. Il est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa faible(1)
- un secteur Nr2 qui correspond aux parties du Val de Loire inondables à préserver de toute urbanisation nouvelle. Il est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa moyen (2).
- un secteur Nhr1 qui couvre les points bâtis existants isolés en milieu à caractère agricole, et localisés dans les parties du Val de Loire inondables. Ce secteur est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa faible (1).
- un secteur Nhr2 qui couvre points bâtis existants isolés en milieu à caractère agricole, et localisés dans les parties du Val de Loire inondables. Ce secteur est localisé dans les parties du Val de Loire inondables. Il est soumis aux risques d'inondation de la Loire avec un aléa moyen (2).

Dans ces secteurs, des constructions, pour une taille et une capacité limitée, peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Par ailleurs, dans la zone N, des éléments de paysage, monuments, sites sont à protéger ou à mettre en valeur (article L123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'Urbanisme).

Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

~~Les démolitions des éléments de paysage sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.~~

La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage en application de l'article L 123.1.5 7°

## **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les nouvelles constructions sont en général interdites.

### **N 1.1 – Dispositions générales**

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- les opérations d'ensemble d'urbanisme (lotissement, ZAC...)
- les dépôts de véhicules soumis à autorisation.
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

### **N 1.2 – secteurs inondables**

Les dispositions réglementaires du PPRI s'imposent dans les secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2 (voir règlement PPRI en annexe du présent règlement).

*outre les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessus, sont également interdits*

#### **Secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2**

- les ouvrages de remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.
- les sous-sols
- les ouvrages de remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.
- Les piscines couvertes.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **N 2.1 - Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Sont soumis à autorisation :
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport, dès qu'ils sont ouverts au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules ~~lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités~~
  - tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément du paysage (L et R442-2) identifié au Plan Local d'Urbanisme

- les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial et non soumis à un régime d'autorisation

LES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SONT SOUMISES À UN RÉGIME DE PERMIS DE CONSTRUIRE

- les constructions à caractère non permanent destinées à être régulièrement démontées et réinstallées sont soumises à un permis spécifique aux installations temporaires.

**N 2.2- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après :**

- les constructions ne peuvent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Tout projet doit respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne l'assainissement, les installations classées, les zones exposées aux risques.
- Les installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune
- Les étangs seront destinés aux besoins de l'agriculture ou faisant partie intégrante d'un équipement d'intérêt général  
En outre, ils devront avant tout présenter des caractéristiques techniques permettant de respecter le régime des bassins versants, de respecter les ouvrages de drainage, et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural.
- Les projet doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.
- Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.  
Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.

- **Les changements de destination aux fins d'habitation ou d'activités** sont autorisés pour les constructions existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU, et sous réserve de préserver la qualité du patrimoine rural existant. Le caractère architectural originel des bâtiments devra être préservé ou mis en valeur.

Par ailleurs :

- Les **nouvelles occupations et utilisations du sol** (en dehors des annexes, des extensions ou surélévations) **doivent être nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du milieu naturel et forestier**, ou être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif..
- Les **occupations et utilisation du sol à usage agricole** doivent respecter les exigences d'éloignement auxquelles elles sont soumises vis à vis des constructions à usage non agricole.
- Les **nouvelles constructions sont autorisées dans un périmètre de 50 m 70 m** autour des constructions existant à la date d'approbation du projet de révision de PLU, sauf en secteur Nh, Nhr1 et Nhr2

En secteur Nh :

En secteur Nh :

Les extensions et annexes du bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, quel que soit l'usage des constructions.

En secteur N.2

- les équipements, ouvrages techniques, constructions, installations doivent être liés aux activités de loisir.
- les constructions à usage d'habitation doivent être nécessaires destinées à la gestion et au gardiennage des équipements de loisirs ouverts au public
- les bâtiments sanitaires doivent être liés à des équipements sportifs ou de loisir ouverts au public.

### **N 2.3 – Secteurs inondables.**

*Outre les conditions d'occupations et d'utilisation du sol fixées ci-dessus, sont autorisées sous condition :*

Secteur Nr1

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les abris de jardin isolés d'une superficie de moins de 6 m<sup>2</sup>
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone, à condition que le stockage soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article N 9. Lorsque les bâtiments ont vocation à l'hébergement, ils ne peuvent s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement.

Secteur Nr2

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les abris de jardin isolés d'une superficie de moins de 6 m<sup>2</sup>
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue

Secteur Nhr1

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone, à condition que le stockage soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article N 9. Lorsque les bâtiments ont vocation à l'hébergement, ils ne peuvent s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement.

Secteur Nhr2

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, lorsqu'elles ne sauraient être implantées en d'autre lieux

- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont nécessaires à la protection des lieux déjà urbanisés
- Les plans d'eau, étangs et affouillements sans construction de digue
- Les constructions à usage d'habitation comporteront un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur.
- Les extensions successives sont admises si le total des emprises complémentaires ne dépasse pas les plafonds décrits à l'article N 9. Lorsque les bâtiments ont vocation à l'hébergement, ils ne peuvent s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement.

### **ARTICLE N 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout nouvel accès direct sur la RD 921 est interdit.

Pour être autorisés, les nouveaux accès sur la RD 921 ou la RD 14 devront faire l'objet d'une étude précise de sortie sur ces voiries. Ils pourront être interdits dans les secteurs à risques (virages dangereux...)

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **N 4.1 – Desserte en eau, électricité**

Le raccordement aux différents réseaux de distribution publique doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau potable ou électricité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité, ou, à défaut (absence de réseaux, débit insuffisant pour l'activité en place), disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur, sous réserve, en particulier, que l'eau soit potable et d'une quantité suffisante.

Electricité :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en électricité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité. Les dispositions techniques doivent permettre le raccordement en souterrain ou en façade aux réseaux publics d'électricité.

#### **N 4.2 – Dispositifs d'assainissement**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

##### **4.2.1 - Assainissement collectif**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation d'eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

Dans le cas d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, toute évacuation d'eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

##### **4.2.4 - Assainissement non collectif**

Toute construction ou installation requérant une évacuation d'effluent, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi-individuel :

- qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur
- et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle.

Secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2

Des dispositifs d'assainissement spécifiques devront être conçus, pour les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone.

**N 4.3 - Rejet des eaux pluviales****4.3.3 - réseau collectif existant**

Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines. Toute évacuation d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdite.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

**4.3.4 - réseau collectif inexistant**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****N 5.1 – assainissement collectif**

Il n'est pas fixé de règles

**N 5.2 – assainissement non collectif**

Pour toute nouvelle construction générant une évacuation d'effluents, la surface minimale des terrains est conditionnée par la nature des terrains et le dispositif d'assainissement requis.

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

**N 6.1-** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 75 m de la RD 921.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**N 6.2 –** Concernant les autres voies, toute nouvelle construction devra s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle.

**N 7.1** - Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées :  
 soit en limite séparative  
 soit en respectant une distance de recul au moins égale à 3 m.

**N 7.2** - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE DU SOL**

Secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2

L'emprise au sol des extensions est autorisée jusqu'à 25 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Elle est limitée à 30 % pour les bâtiments publics.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les extensions de bâtiments à usage d'activité agricoles.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**N10.1** – La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage, ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Elle ne doit pas excéder celle équivalente à deux niveaux hors sol habitable pour les constructions à usage d'habitation. Toutefois, si la construction existante comporte plus de 2 niveaux, la hauteur maximale définie est celle donnée par la construction existante.

**N10.2** – Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

**N 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension, reconstruction ou surélévation de bâtiments existants.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **N 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

A cet effet, ~~Sauf en secteurs Nr2 et Nhr2,~~ le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,30 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction, ou par rapport au niveau de la voie.

Les levées de terre sont interdites.

#### Secteur Nr1 et Nhr1

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

Cette règle vaut également pour les reconstructions de ces constructions. Elle vaut également pour les extensions de ces constructions ~~s'il y a création de logement supplémentaire.~~

#### Secteurs Nr2 et Nhr2

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur.

Cette règle vaut également pour les reconstructions de ces constructions. Elle vaut également pour les extensions de ces constructions ~~s'il y a création de logement supplémentaire.~~

### **N 11.2 - Aspect architectural**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

#### N 11.2.1 - Toitures

~~La toiture des constructions d'habitation doit comporter deux pans principaux dont la pente générale doit être comprise entre 35° et 50°.~~

~~La toiture des constructions à usage d'habitation, ainsi que des annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> non accolé à ces mêmes constructions, doit comporter 2 pans principaux dont la pente générale doit être comprise entre 35° et 50°.~~

Pour les annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup>), les appentis, les vérandas, dans la mesure où ils sont adossés à une construction ou à un mur plus élevé, la pente unique peut être plus faible.

Les vérandas et autres jardins d'hiver sont autorisés à condition de s'adosser au bâti principal ou bien de liaisonner deux corps de bâtiments. Les ajouts en excroissance sont interdits, à l'exception des marquises de protection des entrées.

Les chiens assis sont interdits.

Les houteaux doivent être de petite dimensions, et les châssis encastrés dans le plan de la toiture.

~~Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf pour les extensions vitrées comme les vérandas, jardins d'hiver..., seront :~~

- la tuile en terre cuite ou des matériaux de teinte, forme et aspect similaire
- l'ardoise naturelle ou des matériaux de teinte, forme et aspect similaire

Sont interdits l'utilisation des ardoises grands formats et pose en losange, les bardeaux asphaltés, les plaques métalliques ondulées.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, , sauf pour les extensions vitrées comme les vérandas, jardins d'hiver

la tuile en terre cuite ou des matériaux de teinte, forme et aspect similaire  
l'ardoise naturelle ou des matériaux de teinte, forme et aspect similaire

Sont interdits l'utilisation des ardoises et tuiles grands formats, posées en losange, les bardeaux asphaltés, les plaques métalliques ondulées, les plaques métalliques non teintées dans la masse si elles ne sont pas utilisées dans la production d'énergie renouvelable pour les constructions annexe non accolées et inférieures à 20 m², les tuiles ou ardoises asphaltées sont tolérées.

pour les constructions à usage d'activité tels que les ateliers, hangars, le matériau doit rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

Sont exclus les ardoises et tuiles grands formats, en pose en losange, les bardeaux asphaltés, les plaques métalliques ondulées, les plaques métalliques non teintées dans la masse si elles ne sont pas utilisées dans la production d'énergie renouvelable.

#### **N 11.2.2 - Matériaux de façade**

Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Le blanc pur est interdit pour les enduits.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire,... ne doivent pas rester apparents.

Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.  
Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés.

Les volets roulants et portails roulants sont autorisés sous réserve que les coffres et les guides soient entièrement dissimulés extérieurement.

#### **N 11.2.3- Eléments de séparation ou de protection à l'intérieur des propriétés (murs, claustras, grillages)**

Secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2

La hauteur est limitée à 1,80 m.

Ils devront être ajourés sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Pour les éléments constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale du muret est fixée à 60 cm.

#### **N 11.2.4 - Adaptations – formes architecturales non traditionnelles**

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe N 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

**N 11.3 - Clôtures et portails**Dispositions générales

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m.  
Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne doivent pas rester apparents.

Sont interdits :

- les éléments hétéroclites
- les panneaux et poteaux préfabriqués en béton brut aspect ciment
- les plaques métalliques

En clôture sur voie, les murs anciens d'architecture traditionnelle seront conservés dans toute leur hauteur. Les ouvertures pour accès restent autorisées.

Secteurs Nr1, Nr2, Nhr1 et Nhr2

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. elles devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est fixée à 60 cm.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins, et être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**TITRE VI – ANNEXE 1****Règles générales d'urbanisme qui restent applicables  
au territoire de la commune****ARTICLE R. 111.2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**ARTICLE R. 111.3**

*Abrogé, Décret n°95-1089 du 5 octobre 1995*

**ARTICLE R. 111.3.2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R. 111.4**

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**ARTICLE R. 111.14**

*Abrogé, Décret n°93-614 du 26 mars 1993*

**ARTICLE R. 111.14.2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R. 111.15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article R. 122-15.

**ARTICLE R. 111.21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.