

**Elaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Chouzy-sur-Cisse**



**SARL URBAN'ism**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL

tél. : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
courriel : [contact@urban-ism.fr](mailto:contact@urban-ism.fr)

# Règlement

---

**PIECE N°4.a**

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du 17 janvier 2014

approuvant le P.L.U.

Le Maire,  
Jean-Philippe MINOIS

# REGLEMENT P.L.U.

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 7
Article 8 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable	p. 7

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chouzy-sur-Cisse.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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

**ARTICLE R. 111-4.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**ARTICLE R. 111-15.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect 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.*

## **ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° (Abrogé)

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

**Zones urbaines**, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

**UA** : zone à vocation principale d'habitat, accueillant également des commerces, services, activités artisanales et équipements, correspondant aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village (forme urbaine spécifique et qualité architecturale à préserver).

**UB** : zone à vocation principale d'habitat, accueillant également des services et équipements, ainsi que des activités artisanales et agricoles, correspondant aux extensions contemporaines du bourg, ainsi qu'à bon nombre de secteurs déjà urbanisés en dehors du bourg (les Chambrons, le Pont Bourdon, la Morandière, la Quenaudière, la Fosse aux Poissons – Villeneuve – le Pont du Diable, la Pinsonnière – la Butte de Carthage, la Petite Ganguillonnière – Bel Air, le Tertre, Villesavoir, ainsi que l'urbanisation en pied de coteau en direction d'Onzain, depuis la Fontaine jusqu'au Vau), caractérisés par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

☞ *secteur UBa correspondant à des hameaux non desservis par le réseau collectif d'assainissement et dont le zonage d'assainissement affirme leur maintien en assainissement non collectif.*

**UI** : zone à vocation industrielle correspondant au secteur occupé principalement par le laboratoire pharmaceutique, route de la Champagne.

**Zones à urbaniser**, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) 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, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

☞ *secteur 1AUe du Haut des Cotes, situé en entrée de bourg, route de la Champagne, destiné au transfert d'équipements publics.*

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

☞ *secteur 2AUh de la Fourmilière (à l'arrière du Tertre), à vocation principale d'habitat,*

☞ *secteur 2AUi destiné au besoin éventuel de confortement de l'activité économique implantée route de la Champagne.*

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- ☞ *secteur Ah délimitant les écarts bâtis au sein de la zone agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, destinés à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).*

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels (notamment forêt domaniale de Blois, lit endigué de la Loire et secteurs boisés du lit majeur ainsi que certaines parties boisées des coteaux de la Loire et de la vallée de la Cisse), au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère forestier de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

- ☞ *secteur Na délimitant des fonds de parcelles bâties dans lesquels seules les annexes à l'habitation implantée au sein de l'unité foncière peuvent être autorisées,*
- ☞ *secteur Ne identifiant les plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière au sein du lit endigué de la Loire où seuls des usages compatibles avec l'intérêt écologique des lieux peuvent être admis,*
- ☞ *secteur Nh délimitant les écarts bâtis au sein de la zone naturelle et forestière n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination),*
- ☞ *secteur Nj identifiant les jardins potagers existants entre les deux bras de la Cisse à hauteur du bourg ainsi que des parcelles communales aux abords du cimetière susceptibles d'être valorisées en jardins familiaux,*
- ☞ *secteur Nl délimitant des espaces à vocation sportive, détente ou loisirs (plan d'eau communal, stade, golf, camping ...) de manière à pouvoir les conforter dans leur usage,*
- ☞ *secteur Nn délimitant des équipements ou services d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique),*
- ☞ *secteur Nt identifiant les grandes propriétés bâties et leurs parcs de manière à pouvoir admettre leur valorisation à des fins d'hébergement touristique.*

#### ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme** – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme** – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

## ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1 du Code de l'urbanisme** – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**ARTICLE L. 130-2 du Code de l'urbanisme** – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'urbanisme** – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'urbanisme** – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

## **ARTICLE 7 CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 8 TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS SOUMIS A DECLARATION PREALABLE**

Conformément à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 17
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI	p. 25

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **Caractère de la zone UA**

##### **Identification :**

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services, activités artisanales et équipements.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

##### **Destination :**

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone UA autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation ainsi que d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire aval figurant en annexe au dossier de PLU,*
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,*

**sont admises dans la zone UA toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA 1.**

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UA 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréments, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UA 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement est néanmoins autorisée :

- en cas de construction de bâtiments annexes à la construction principale,
- en cas de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'une construction implantée en retrait de l'alignement, sous réserve qu'elle s'effectue dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celui-ci,
- en cas de conservation d'un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,80 mètre assurant déjà la continuité visuelle à l'alignement (la réalisation d'un accès est néanmoins admise),

**ARTICLE UA 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

**ARTICLE UA 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Exception :**

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (3. Façades et 4. Toitures).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,35 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits, à l'exception des terrains situés en zone inondable où les prescriptions du PPRi s'appliquent.

Les sous-sols sont interdits.

**3. Façades***3.1 Aspect*

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels localement rencontrés ( finition brossée ou talochée ) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages métalliques sont interdits, sauf pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Les bardages bois doivent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée ; à défaut, ils peuvent conserver leur teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), mais ils ne doivent en aucun cas être vernis.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments d'ornement doivent être préservés.

*3.2 Ouvertures et menuiseries*

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment ; les portes doivent respecter le caractère du bâtiment existant.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures sur rue doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes,
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries, mais doivent respecter le caractère du bâtiment existant,
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie,
- les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

#### **4. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

##### *4.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>*

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre.

##### *4.2 Autres constructions*

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, appentis, ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40 degrés.

Pour les annexes d'une emprise au sol comprises entre 15 et 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisées l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

#### **5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

##### *5.1 Lucarnes et châssis de toiture*

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ; leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

Seules les lucarnes à deux pans sont autorisées.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

### 5.2 Panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

## **6. Vérandas et abris de piscine**

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent ou translucide. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

## **7. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

### 7.1 Clôture sur voie

Sont admises :

- les clôtures constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ( finition brossée ou talochée),
- les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 à 0,80 mètre, en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ( finition brossée ou talochée), surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les murs anciens peuvent être restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les systèmes de brise-vues en matière plastique sont interdits.

### 7.2 Clôture en limite séparative

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

L'emploi de plaques de béton moulé n'est toléré qu'en soubassement, sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

## **ARTICLE UA 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé.

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être de préférence plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **3 - Eléments de paysage**

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, création d'une piscine, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE UA 14**                    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### ***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

#### **ARTICLE UA 15**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 16**                    **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone UB

##### **Identification :**

La zone UB correspond aux extensions contemporaines du bourg, ainsi qu'à bon nombre de secteurs déjà urbanisés et suffisamment équipés en dehors du bourg : les Chambrons, le Pont Bourdon, la Morandière, la Quenaudière, la Fosse aux Poissons – Villeneuve – le Pont du Diable, la Pinsonnière – la Butte de Carthage, la Petite Ganguillonnière – Bel Air, le Tertre, Villesavoir, ainsi que l'urbanisation en pied de coteau en direction d'Onzain, depuis la Fontaine jusqu'au Vau.

La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture plus banale comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités artisanales et agricoles.

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement qui ne dessert pas l'ensemble de la zone. Un secteur UBa identifie les hameaux non desservis par le réseau collectif d'assainissement et qu'il est prévu de maintenir en assainissement non collectif au zonage d'assainissement.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

##### **Destination :**

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Ces espaces classés en zone UB composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement souples.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire aval figurant en annexe au dossier de PLU,*
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les terrains situés dans le cercle de rayon égal à 455 mètres centré sur la canalisation de transport de gaz naturel « artère du Centre » correspondant à la zone des premiers effets létaux définie par l'arrêté du 4 août 2006, de soumettre tout projet de construction à GRT Gaz Région Centre Atlantique – Service DR/DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion 16021 Angoulême Cedex,*

- pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (la Robardière et le Poirier Vert) tels que délimités au document graphique, de respecter les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation,
- pour les secteurs délimités en application de l'article L. 123-1-5 16° (la Robardière et le Poirier Vert) tels que définis au document graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, d'affecter un minimum de 25% de ce programme à du logement locatif social,

sont admises dans la zone UB toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB 1.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UB 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

**Dans le secteur UBa**, toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Dans le reste de la zone UB**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

#### Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréments, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

#### **ARTICLE UB 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement non collectif, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

Il n'est cependant pas fixé de superficie minimale si le terrain est raccordable à l'assainissement collectif.

#### **ARTICLE UB 6                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

#### **ARTICLE UB 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10**                **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Exception :**

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UB 11**                **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (3. Façades et 4. Toitures).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,35 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits, à l'exception des terrains situés en zone inondable où les prescriptions du PPRi s'appliquent.

### **3. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels localement rencontrés ( finition brossée ou talochée ) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages doivent être d'aspect mat et d'une teinte foncée sobre ou rappelant celle des enduits traditionnels. Les bardages bois ne doivent en aucun cas être vernis.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments d'ornement doivent être préservés.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ; elles doivent respecter le caractère du bâtiment existant.

### **4. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

#### *4.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>*

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 15 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre.

#### *4.2 Autres constructions*

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, appentis, ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40 degrés.

Pour les annexes d'une emprise au sol comprises entre 15 et 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments d'activités, les toitures doivent comporter deux pans avec une pente minimale de 25 degrés. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisées l'ardoise ou la petite tuile plate de ton patiné, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur). En outre, pour les bâtiments d'activité, la couverture peut être d'aspect mat et de couleur gris ou ardoise teintée dans la masse.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ; leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

Seules les lucarnes à deux pans sont autorisées.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

## **6. Vérandas et abris de piscine**

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel et être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

La couverture des vérandas et abris de piscines peut réemployer le matériau de couverture de la construction principale ou prendre l'aspect d'un vitrage transparent ou translucide. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant la forme et l'inclinaison de cette couverture.

## **7. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

### *7.1 Clôture sur voie*

Sont admises :

- les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 à 0,80 mètre, en pierres appareillées ou en parpaings enduits respectant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ( finition broyée ou talochée), surmonté d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres,
- les clôtures constituées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, doublé ou non d'une haie vive, composée à dominante d'essences champêtres ou florales,
- les lisses.

Les murs anciens peuvent être restaurés ou reconstruits à l'identique.

Les systèmes de brise-vues en matière plastique sont interdits.

### *7.2 Clôture en limite séparative*

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

L'emploi de plaques de béton moulé n'est toléré qu'en soubassement, sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou N, la clôture doit être constituée d'un grillage fin monté sur piquets métalliques fins, doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales.

## **ARTICLE UB 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé.

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être de préférence plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Éléments de paysage**

Les alignements d'arbres ainsi que les parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, création d'une piscine, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE UB 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE UB 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone UI

#### **Identification :**

La zone UI correspond pour l'essentiel au secteur occupé par le laboratoire pharmaceutique, de part et d'autre de la route de la Champagne.

Cette zone à vocation industrielle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

#### **Destination :**

La zone UI est destinée à conforter la vocation industrielle des abords de la route de la Champagne.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires de la zone UI visent à permettre une intégration satisfaisante des activités dans un environnement naturel relativement sensible.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UI 2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

##### **ne sont admises dans la zone UI que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'activité artisanale ou industrielle,
- les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux et de services nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- les locaux de gardiennage des activités d'une emprise au sol limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- les ouvrages dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, poste de refoulement, poteau, pylône, coffret, ...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UI 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UI 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréments, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

### **ARTICLE UI 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UI 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite avec la zone A ou N, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est porté à 10 mètres.

**ARTICLE UI 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour un bâtiment à usage d'activités, la distance le séparant de tout autre bâtiment non contigu implanté sur la même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE UI 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle, mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, ne peut excéder 11 mètres ; elle est réduite à 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

**ARTICLE UI 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (3. Façades et 4. Toitures).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Adaptation au sol**

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Les mouvements de terre et les remblais qui ont pour seul objet de surélever le niveau du rez-de-chaussée de plus de 0,35 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits.

## **3. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Les bardages doivent présenter un aspect mat et une teinte foncée ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

## **4. Toitures**

La couverture doit être d'aspect mat et de couleur gris ou ardoise teintée dans la masse.

## **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres. Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie vive composée d'essences à caractère champêtre ou floral. Les grillages ou grilles soudées en panneaux doivent être de couleur noir, vert foncé ou galva (aspect mat).

## **ARTICLE UI 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé.

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.). Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

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

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE UI 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UI 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 32

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 38

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### Caractère de la zone 1AU

*Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront 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 règlement.*

#### **Identification :**

La zone 1AU correspond à un secteur naturel destiné au transfert d'équipements publics (1AUe) situé en entrée de bourg, route de la Champagne (le Haut des Cotes) qui pourra faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

#### **Destination :**

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière d'équipements publics.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et de transition avec l'espace agricole et naturel le cas échéant.

L'urbanisation de ces secteurs doit non seulement respecter les dispositions réglementaires mais aussi prendre en compte les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

#### **En outre, sous réserve :**

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble,

**sont également admises, dans le secteur 1AUe, les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'équipement public.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE 1AU 3                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AU 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AU 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**ARTICLE 1AU 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

**ARTICLE 1AU 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (3. Façades et 4. Toitures).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Adaptation au sol**

Dans la partie pentue du secteur, les constructions doivent impérativement être encadrées dans la pente de manière à limiter leur impact visuel.

## **3. Façades**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels ( finition brossée ou talochée ) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les bardages bois doivent rappeler la teinte des enduits traditionnels par une finition chaulée puis brossée ; à défaut, ils peuvent conserver leur teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédar, acacia) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), mais ils ne doivent en aucun cas être vernis.

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

## **4. Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

La couverture des bâtiments doit privilégier la mise en œuvre de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Néanmoins, en cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent présenter au minimum deux pans et recourir à des matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

## **5. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

## **ARTICLE 1AU 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas de construction accueillant du public, un parking à vélos doit être aménagé.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être de préférence plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

**En outre, les principes d'accompagnement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.**

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE 1AU 15      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### Caractère de la zone 2AU

*Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

#### **Identification :**

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels qui ne pourront pas faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte un site à vocation principale d'habitat (2AUh) devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune pour la décennie à venir : la Fourmilière, à l'arrière du Tertre, et un site destiné au besoin éventuel de confortement de l'activité économique implantée route de la Champagne (2AUi).

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

#### **Destination :**

Cette zone étant destinée à une urbanisation ultérieure, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

## ***Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE 2AU 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone :**

- **sont admis, dans l'ensemble de la zone :** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

Les articles 2AU 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE 2AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

### **ARTICLE 2AU 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 2AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE 2AU 15      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16      OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 42

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone A

#### **Identification / Destination :**

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol qui peuvent être autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

Un secteur Ah délimite les écarts bâtis au sein de la zone agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la protection des espaces de production agricole et permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que la valorisation des productions locales avec un souci d'intégration de ces dernières dans leur environnement.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE A 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire aval figurant en annexe au dossier de PLU,*
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*

**sont admises, dans l'ensemble de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exploitation du terrain sur lequel elles sont implantées) ou aux services publics (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux,

**sont en outre admises, dans le secteur Ah uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à la diversification de l'activité agricole (valorisation de la production locale, dégustation, vente), à condition de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- le changement de destination à usage d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment d'élevage,

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter une superficie n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> et un éloignement maximal de 30 mètres de la construction principale,

**sont en outre admis, dans le reste de la zone A (à l'exclusion du secteur Ah), les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE A 3                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréments, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un traitement des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dès lors que le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement, il n'est plus fixé de superficie minimale.

**ARTICLE A 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur Ah uniquement, les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

**Dans le reste de la zone A, à l'exclusion du secteur Ah, les constructions doivent respecter un recul minimal de :**

- 35 mètres de l'axe de la RD 952, voie classée à grande circulation,
- 10 mètres de l'axe des routes départementales non classées voies à grande circulation,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

**ARTICLE A 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur Ah uniquement, les constructions doivent être implantées :**

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

**Dans le reste de la zone A, à l'exclusion du secteur Ah, les constructions doivent être implantées :**

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

**ARTICLE A 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.) et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres des habitations existantes.

**ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous les éléments bâtis (débords et surplombs inclus).

**Expression de la règle :**

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone A, cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 8 mètres.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

**Exception :**

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE A 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Généralités**

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées ci-après.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Bâtiments agricoles**

L'implantation du bâtiment doit être étudiée de manière à minimiser les terrassements ; dans le cas d'un terrain en pente, la construction doit s'implanter parallèlement aux lignes de pentes.

Les matériaux apparents en façade et toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels localement rencontrés (finition brossée ou talochée). Les bardages doivent être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois doivent de préférence conserver leur teinte naturelle, mais ne doivent en aucun cas être vernis.

La toiture doit être traitée en surface pour éliminer les effets de brillance. Elle peut être de teinte gris ou ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade.

## **3. Autres constructions**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les extensions et les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments d'ornement doivent être préservés.

## **4. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut ; les systèmes de brise-vues en matière plastique sont interdits pour les clôtures sur voie.

L'emploi de plaques de béton moulé n'est toléré qu'en soubassement, sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres, sauf les clôtures agricoles et forestières qui sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 mètre.

## **ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences variées, à caractère champêtre ou floral.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE A 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE A 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 50

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone N

##### **Identification / Destination :**

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

La zone N correspond notamment à la forêt domaniale de Blois, au lit endigué de la Loire ainsi qu'à des secteurs boisés du lit majeur, ainsi qu'à certaines parties boisées des coteaux de la Loire et de la vallée de la Cisse.

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol qui peuvent être autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Un secteur Na délimite des fonds de parcelles bâties dans lesquels seules les annexes à l'habitation implantée au sein de l'unité foncière peuvent être autorisées.

Un secteur Ne identifie les plans d'eau résultant de l'exploitation de la sablière au sein du lit endigué de la Loire où seuls des usages compatibles avec l'intérêt écologique des lieux peuvent être admis.

Un secteur Nh délimite les écarts bâtis au sein de la zone naturelle et forestière n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole, de manière à permettre une évolution modérée du bâti existant (notamment extension et changement de destination).

Un secteur Nj identifie les jardins potagers existants entre les deux bras de la Cisse à hauteur du bourg ainsi que des parcelles communales aux abords du cimetière susceptibles d'être valorisées en jardins familiaux.

Un secteur Nl délimite des espaces à vocation sportive, détente ou loisirs (plan d'eau communal, stade, golf, camping ...) de manière à les conforter dans leur usage.

Un secteur Nn délimite des équipements ou services d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique).

Un secteur Nt identifie les grandes propriétés bâties et leurs parcs de manière à pouvoir admettre leur valorisation à des fins d'hébergement touristique.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500, afin de connaître la nature du sol et d'adapter au mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque argile.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité très faible - 1). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

### **ARTICLE N 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions situées au sein du territoire communal, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (article R. 421-27 du Code de l'urbanisme). Sont toutefois dispensées de permis de démolir les démolitions visées à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme (démolitions couvertes par le secret de la défense nationale, démolitions effectuées en application du Code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre, démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive, démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement, démolitions de lignes électriques et de canalisations).
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
- 3 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone :*
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire aval figurant en annexe au dossier de PLU,*
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*

**sont admises, dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

**sont en outre admises, dans le secteur Na uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) et de piscines, sous réserve de relever d'une habitation implantée au sein de l'unité foncière et de respecter une superficie n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> et un éloignement maximal de 30 mètres de la construction principale,

**sont en outre admises, dans le secteur Ne uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être démontables,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques, d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être démontables,

- les installations nécessaires à l'exploitation de carrière et les aires de stationnement.

**sont en outre admises, dans le secteur Nh uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- le changement de destination à usage d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment d'élevage,
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter une superficie n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>,

**sont en outre admises, dans le secteur Nj uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les abris de jardin, sous réserve de respecter une superficie n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>,

**sont en outre admises, dans le secteur Ni uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les installations sportives, de détente ou de loisirs et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (bloc sanitaire, vestiaire, club house, tribune, ...),
- l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- les mises aux normes sanitaires et l'accroissement des capacités d'accueil du terrain de camping existant, sous réserve de ne pas héberger des personnes de façon permanente,

**sont en outre admises, dans le secteur Nn uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure (station d'épuration, déchetterie, poste électrique, ...),

**sont en outre admises, dans le secteur Nt uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- le changement de destination à des fins commerciales (gîte, chambres d'hôtes, hôtel, restaurant, réceptions), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
  - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment d'élevage,
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter une superficie n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, ...),

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE N 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

## **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4                    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

### **2 - Assainissement :**

#### *Eaux usées :*

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

#### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) s'il existe, et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur (évacuation des excréments, lavage des sols, lavage du linge sous conditions) et à l'extérieur des bâtiments.

## **ARTICLE N 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un traitement des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dès lors que le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement, il n'est plus fixé de superficie minimale.

## **ARTICLE N 6                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 952, voie classée à grande circulation, à l'exception des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des réseaux d'intérêt public, ainsi que de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes,
- à l'alignement des autres voies ou en respectant un retrait minimal de 0,50 mètre.

**ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

**Exception :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

**ARTICLE N 8**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Expression de la règle :**

Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.) et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres des habitations existantes.

**ARTICLE N 9**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de tous les éléments bâtis (débords et surplombs inclus).

**Expression de la règle :**

Dans les secteurs Na, Nh, Nl, Nn et Nt, l'emprise au sol maximale est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 6 mètres.

**Exception :**

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE N 11**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées ci-après.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les extensions et les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments d'ornement doivent être préservés.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions, en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut ; les systèmes de brise-vues en matière plastique sont interdits pour les clôtures sur voie.

L'emploi de plaques de béton moulé n'est toléré qu'en soubassement, sur une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres, sauf les clôtures agricoles et forestières qui sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 mètre.

## **ARTICLE N 12                    REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences variées, à caractère champêtre ou floral.

### **2 - Espaces boisés classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **3 - Eléments de paysage**

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (extension de construction, implantation d'habitations légères de loisirs, ...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE N 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

***Section 4 – Performances énergétiques / environnementales  
et infrastructures/réseaux de communication électroniques***

**ARTICLE N 15                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS  
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.