

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

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

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux agricoles aujourd'hui cultivés.

Un secteur Ap est créé pour tenir compte de la sensibilité paysagère de certains espaces (vues sur les châteaux de la Prévenderie et de la Mulonnière) afin d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles, tout en reconnaissant le potentiel agronomique des terres concernées.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ap, seules les occupations et utilisations du sol correspondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

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.

Sont en outre interdites, au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique tout logement nouveau ou tout bâtiment accueillant du public (salle de réunion, restauration d'entreprise, centre de formation ...).

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

I. Rappels :

1 - 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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

2 - 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 réserves :

- *dans l'ensemble de la zone A*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone A*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- ***au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :***
 - pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
 - pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,

• ne sont admis dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

• ne sont admis dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité agricole, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place.
- L'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de

l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, piscines, etc.) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- L'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole.
- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante et ne pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux ...).
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve :
 - Que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique, selon la destination autorisée ;
 - De conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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 - Voirie :

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 DESSERTE 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.

En l'absence de ce réseau, 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. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la Modification 3 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Par rapport à l'autoroute A28 et à la RD 938 :****Expression de la règle :**

Les constructions et installations (notamment les bâtiments d'exploitation agricole) doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 100 mètres de l'axe de l'A28,
- de 75 mètres de l'axe de la RD 938.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 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 :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR 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 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, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre dans l'ensemble de la zone A, 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, et en réutilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.

2. Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

3. Façades.

3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

Pour les bâtiments d'activités agricoles l'emploi de bardages est autorisé sous réserve :

- d'être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige) ;
- d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance dans le cas de bardages métalliques ;

Les bardages bois peuvent également conserver leur teinte naturelle.

4. Toiture.

4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

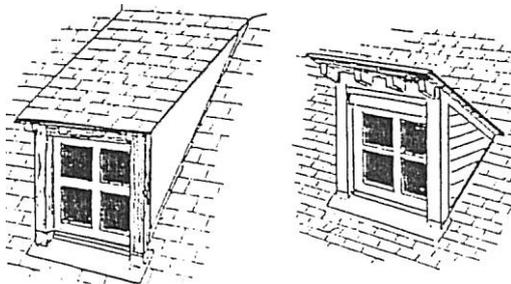
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

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.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites



Lucarne rampante

*Lucarne retroussée
dite en chien assis*

Châssis de toiture :

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

6. Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

7. Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

8. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

9. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Cependant, la reconstruction ou le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite de l'emprise ferroviaire :

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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, bosquets, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

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 - Éléments de paysage à protéger :

Les bois et les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte ponctuellement à ces bois et haies par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement de « circulation douce », aménagement d'aire de jeux ne remettant pas en cause le caractère boisé du site, aménagement lié à la gestion des eaux pluviales, etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une autre partie de la propriété.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la Modification 3 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

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.

Un secteur Np est créé pour les grandes entités boisées ponctuant le territoire communal et leurs franges, ainsi que pour les vallées de la Saulaie et de la Choisille, afin d'y mettre en place une réglementation stricte dans une optique de protection de ces espaces naturels.

Un secteur Nl est créé pour les espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur : le plan d'eau communal et ses abords, le golf.

Un secteur Nj est créé pour l'entité de jardins animant la vallée de la Saulaie dans la traversée du bourg.

Un secteur Nv est créé pour identifier le site retenu pour l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage.

Un secteur Ny est créé pour le site retenu pour l'implantation de la future station d'épuration.

La zone N stricto sensu correspond donc aux ensembles bâtis existants au sein des espaces agricoles et naturels, pour lesquels une évolution limitée est autorisée, ainsi qu'au secteur des Ruelles / la Guierche au nord/est du bourg qui à long terme correspond au site de développement potentiel du bourg.

Un secteur Nd est créé pour de grandes propriétés (château de la Mulonnière, château du Plessis, château de la Borde) afin d'ouvrir le changement de destination à des vocations comme les activités touristiques, culturelles, de formation ou de santé. Un sous-secteur Ndc, permettant une constructibilité limitée, est également créé pour les châteaux de la Mulonnière et du Plessis afin de permettre un développement des activités déjà existantes.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone N étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitativement définies, avec cependant des spécificités importantes du fait d'une importante sectorisation :

- secteur Nl réservé aux constructions et installations à vocation sportives et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur,
- secteur Nj n'autorisant que les abris de jardin et l'évolution du bâti existant,
- secteur Nv n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage,
- secteur Ny réservé aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, ...),
- secteur Np de protection stricte,
- secteur Nd ouvrant le changement de destination à d'autres usages que l'habitation (cf. supra),
- sous-secteur Ndc permettant une constructibilité limitée dans une optique de développement d'activités existantes,
- reste de la zone N autorisant une évolution limitée du bâti existant (extension limitée, annexe à l'habitation et changement de destination à usage d'habitation).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N 2).

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**I. Rappels :**

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

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

Sont en outre interdites, au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique tout logement nouveau ou tout bâtiment accueillant du public (salle de réunion, restauration d'entreprise, centre de formation ...).

**ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I. Rappels :**

- 1 - 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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - 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 N*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone N*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.
- *au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :*
 - pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation du risque,
 - pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes,

ne sont admis dans le secteur Np que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis, dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration, silos, ...)
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis, dans le secteur Nv que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur Nl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (golf, aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, kiosque, club-house, parking, etc.).
- Les parkings ouverts au public.
- Les plans d'eau de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admis dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardin non liés à une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 6 m².
- L'extension des constructions existantes.
- Le changement de destination, à usage d'habitation ou à usage d'équipements publics de loisirs, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les annexes à une habitation existante ou à un bâtiment à usage d'activités et de services existant, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admis dans le secteur Nd que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Le changement de destination, à usage d'habitation, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé, de bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes,
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les annexes à une habitation existante à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée).
- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

sont en outre admis dans le sous-secteur Ndc que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé, existante dans le secteur Nd, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement bâti et végétal existant.

ne sont admis dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU le 28 janvier 2008 dans la limite d'un plafond maximale de 100 m² et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve :
 - Que le bâtiment soit identifié au Règlement-Documents graphiques, selon la destination autorisée ;
 - De conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, etc.).
- Les annexes à une habitation existante dans la limite de 40 m² d'emprise au sol nouvelle cumulée depuis l'approbation du PLU le 28 janvier 2008 (sauf pour les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée), et sous réserve d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante et ne pas excéder la hauteur de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La réalisation de plans d'eau de loisirs directement liés à une habitation existante.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation

d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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 - Voirie :

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 DESSERTE 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.

En l'absence de ce réseau, 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. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur N1, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le reste de la zone N, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Article supprimé dans le cadre de la Modification n°3 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Par rapport à l'autoroute A28 et à la RD 938 :

Dans le secteur Nv :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres de l'axe de l'A28 et de 25 mètres de la RD228.

Dans le secteur Ny :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres de l'axe de l'A28.

Dans le reste de la zone N :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 100 mètres de l'axe de l'A28,
- de 75 mètres de l'axe de la RD 938.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies :

Expression de la règle :

Dans le secteur Nj, les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer ou avec un retrait minimal de 5 mètres dudit alignement.

Dans le reste de la zone N,

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

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 :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Dans le sous- secteur Ndc, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 10% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nj, pour les abris de jardin non liés à une habitation existante, l'emprise au sol ne doit pas excéder 2% de la surface du terrain avec un plafond de 20 m².

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

ARTICLE N 10 HAUTEUR 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 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 :

Dans le sous-secteur Ndc, la hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées ne doit pas dépasser la hauteur des constructions existantes dans le reste du secteur Nd ; une hauteur plus faible pourra être imposée afin de permettre une bonne intégration des constructions nouvelles à l'environnement bâti existant.

Dans le secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à l'égout du toit, ne peut excéder 2.50 mètres.

Dans le reste de la zone N :

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 4 mètres (soit 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout du toit supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...), à l'exception du secteur Ny où la hauteur absolue est limitée à 4 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En outre dans l'ensemble de la zone N, 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, et en réutilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.

2. Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

3. Façades.

3.1 Dans le secteur Nj, les abris de jardin non liés à une habitation existante

Ils doivent être en bois.

Afin de faciliter leur insertion dans l'environnement, leur teinte sera :

- soit couleur bois,
- soit d'une couleur foncée sobre (vert, brun, noir ...).

3.2 Dans l'ensemble de la zone N, les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (sauf les abris de jardin non liés à une habitation existante dans le secteur Nj)

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

3.3 Dans l'ensemble de la zone N, les 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 façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

Dans les secteurs Nl, Nv et Ny, l'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve :

- d'être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige) ;
- d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;

4. Toiture.

4.1 Dans le secteur Nj, les abris de jardin non liés à une habitation existante

Leur toiture sera à deux pans. Une toiture à un pan est autorisée si la construction est implantée en limite séparative.

Leur couverture sera :

- soit en ardoise ou en petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m²,
- soit en bardeaux d'asphalte couleur ardoise,
- soit en bois,
- soit en bruyère ou en brande.

4.2 Dans les secteurs Nl, Nv et Ny

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

4.3 Dans le reste de la zone N

4.3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

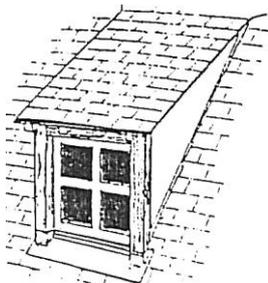
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

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.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites



Lucarne rampante



Lucarne retroussée dite en chien assis

Châssis de toiture :

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

6. Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

7. Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

8. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

9. Clôtures.

Dans le secteur Nj pour les parcelles n'accueillant pas une construction à usage d'habitation :

Si une clôture est édifiée, sa hauteur ne doit pas excéder 1,20 mètre et elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur totale maximale d'1,20 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,20 m),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,20 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,20 m),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,20 m ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Dans le reste du secteur Nj :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édifié dans le prolongement d'un bâtiment),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m ; ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80m.

Dans le reste de la zone N :

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie (une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels de type piliers, portails) ; cette hauteur maximale est portée à 2 m dans le secteur Ny ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Cependant, la reconstruction ou le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite de l'emprise ferroviaire :

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**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, bosquets, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

En outre :

- *dans l'ensemble du secteur Nd, les matériaux de revêtement des aires de stationnement de capacité supérieure à 10 véhicules doivent être de teinte claire,*
- *au sein du secteur Ny, la trame plantation à réaliser définie en limite de l'emprise de l'autoroute A28 sur la parcelle communale ZE 12 doit se traduire par la plantation d'une haie bocagère sur une emprise minimale de 3 mètres avec plantation sur deux rangs en quinconce, mêlant arbres de haut jet et essences arbustives.*

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 - Éléments de paysage à protéger :

Les bois et les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte ponctuellement à ces bois et haies par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseau, aménagement de « circulation douce », création d'un parking arboré, implantation d'un bloc sanitaire, extension d'une construction existante ou implantation d'une annexe, aménagement lié à la gestion des eaux pluviales, etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une autre partie de la propriété.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé dans le cadre de la Modification n°3 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

PLU

SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER (37)

Modification n°3

-Pièce n°4a
du PLU-

REGLEMENT PIECE ECRITE

Approbation

3

PLU approuvé le 28
janvier 2008

Révision simplifiée
n°1 et modification
n°1 approuvées le 03
janvier 2012

Modification n°2
approuvée le 18
septembre 2012

Déclaration de projet
Les Rocantonelles
emportant mise en
compatibilité du PLU
approuvée le 01
décembre 2015

Vu pour être annexé à l'arrêté du
Président de la CC Gâtine Choisilles-
Pays de Racan en date du 13 novembre
2019 portant organisation de l'enquête
publique sur le projet de modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme de St Antoine-
du-Rocher.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM



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. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 4
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 4
Article 7 : Clôtures	p. 4
Article 8 : Permis de démolir	p. 4

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Antoine-du-Rocher.

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 (jusqu'au 30 septembre 2007 les articles suivants : R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R.111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 ; à compter du 01 octobre 2007 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.

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

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 mixte correspondant au bourg ancien ;

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions récentes du bourg et à certains hameaux ;

☞ *secteur **UBa** de plus faible densité et de hauteur maximale plus faible au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*

☞ *secteur **UBh** au sein duquel la hauteur maximale autorisée des constructions et le C.O.S. sont plus élevés ;*

UC : zone à vocation d'accueil d'activités ;

☞ *secteur **UCa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*

UE : zone à vocation d'accueil d'équipements ;

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** répondant aux besoins à court et moyen terme*) 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 1AUB à vocation dominante d'habitat ;*
 - ☛ *secteur 1AUC à vocation d'accueil d'activités ;*
 - ☛ *secteur 1AUI à vocation d'activités ou d'hébergements touristiques ou de loisirs ;*
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU, zone à urbaniser sous forme organisée conservée en réserve foncière pour répondre aux besoins à long terme)** 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 2AUB à vocation dominante d'habitat ;*
 - ☛ *secteur 2AUI à vocation d'activités ou d'hébergements touristiques ou de loisirs ;*

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 et aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- ☛ *secteur Ap de protection stricte du fait de son intérêt paysager ;*

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, au sein desquels l'évolution modérée du bâti existant est autorisée (extension, annexes et changement de destination) ;

- ☛ *secteur Nd au sein duquel le changement de destination est ouvert aux activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de formation, de santé ;*
- ☛ *sous-secteur Ndc au sein duquel des constructions et installations nouvelles sont autorisées si elles sont en lien avec une activité touristique, d'hôtellerie-restauration, culturelle, de formation, de santé existante ;*
- ☛ *secteur Nj au sein duquel seuls sont autorisés l'évolution limitée du bâti existant et les abris de jardin ;*
- ☛ *secteur NI destiné aux espaces à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;*
- ☛ *secteur Np de protection stricte en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;*
- ☛ *secteur Nv réservé aux constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain de passage des gens du voyage ;*
- ☛ *secteur Ny destiné aux constructions et installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (ex. : station d'épuration, silo, ...).*

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 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 par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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 7 CLOTURES

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé par délibération, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-12-d), de soumettre les clôtures à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 PERMIS DE DEMOLIR

En application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007), la commune a décidé, au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, comme lui en laisse la possibilité l'article R. 421-28-e) du même code, de soumettre à permis de démolir **dans l'ensemble de la zone UA** : tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 14
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 22
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 29

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du centre-bourg à vocation mixte, regroupant habitat, équipements et commerces.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et à la nature des matériaux de construction employés.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'évolution du tissu urbain doit s'effectuer en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Le règlement de la zone UA s'attache donc à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex. : menuisier, tailleur de pierre, ...)
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

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 de la zone UA en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme.
- 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,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

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 - Voirie :

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 5 mètres,
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé,
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 15 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

ARTICLE UA 4 DESSERTE 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.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

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

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.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout ou le faîtage de la toiture 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 ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur au faîtage supérieure à 10 mètres, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

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

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

3. Façades.

3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

3.2 Toutes les autres constructions

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux baies vitrées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton cellulaire, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire ; pour les encadrements de baie et les chaînages d'angle, les imitations de pierres apparentes en enduit sont cependant autorisées ;
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierre locale,
- les bardages bois traités en lasure incolore ou peints d'une teinte foncée sobre (ex. : teinte « carbonil », rouge sang de bœuf, ...), ou d'une teinte se rapprochant de celle des enduits traditionnels.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par la prise en compte des objectifs du développement durable, l'ouverture à la modernité et à l'innovation pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.), uniquement dans les cas suivants :

- une extension d'une construction existante ;
- en réhabilitation d'une construction existante, sous réserve de ne porter que sur une partie seulement de la construction initiale ;
- en construction neuve, sous réserve de ne porter que sur une partie seulement de la construction.

4. Toiture.

4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

4.2 Toutes les autres constructions

La toiture du volume principal doit comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Les annexes attenantes à une construction, appuyées contre un coteau ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions les matériaux suivants :

- la petite tuile plate nuancée de pays teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 60 tuiles minimum au m²,
- l'ardoise naturelle ou artificielle.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou justifiées par la prise en compte des objectifs du développement durable, l'ouverture à la modernité et à l'innovation pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées 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 etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise ou en tuile quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

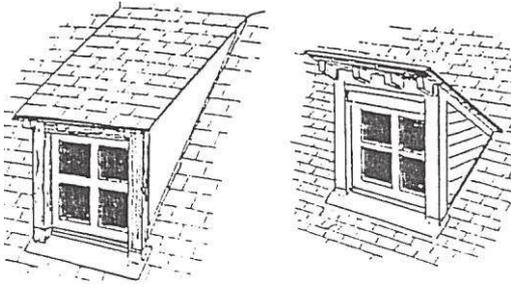
Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension d'une construction existante couverte en tuiles grand format, l'emploi du même matériau est autorisé.

5. Lucarnes et châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites



Lucarne rampante

Lucarne retroussée
dite en chien assis**Châssis de toiture :**

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

Panneaux solaires ou photovoltaïques :

Ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faitage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

7. Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

8. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

9. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édifié dans le prolongement d'un bâtiment),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA et les zones A ou N, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même couleur ou de poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20m.

Cependant, la reconstruction ou le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

ARTICLE UA 12 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.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité, pour les constructions à usage de bureau et de services.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations en versant, avec l'accord du Conseil Municipal, une participation telle que définie aux articles L. 421 paragraphes 3, 4 et 5, et R.332.17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg de Saint-Antoine-du-Rocher, ainsi qu'aux hameaux de la Croix aux Renards et du Gué des Prés où la forme urbaine est moins figée que dans la zone UA du centre-bourg historique et la densité bâtie plus faible.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, électricité et d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement pour les secteurs de Touchiard, la Guillardière, la Croix aux Renards et le Gué des Prés.

Pour les hameaux de la Croix aux Renards et du Gué des Prés, ainsi que pour la Guillardière, un secteur spécifique UBa est créé, car le Zonage d'Assainissement prévoit qu'ils restent en assainissement non collectif.

En outre, pour le site de la Nicollerie à l'entrée Sud du bourg, il est créé un secteur UBh afin de tenir compte de la forme urbaine particulière existante (immeubles collectifs d'une hauteur de rez-de-chaussée + 2 étages + combles).

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'à l'ensemble des activités et équipements compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine bien structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, ainsi que par la densité bâtie (définition d'un C.O.S. de 0.3) et d'un contrôle de la consommation du C.O.S. en cas de division foncière) une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, et, afin de limiter la densification de ces hameaux, une superficie minimale de terrain de 1200 m² est imposée et un C.O.S. plus faible fixé (0.25). Par ailleurs, au regard de la typologie du bâti existant (bâti rural traditionnel et constructions de type pavillonnaire basses), la hauteur maximale autorisée est limitée à 4 m à l'égout de toiture.

Dans le secteur UBh, la hauteur maximale autorisée est plus élevée (10 m à l'égout de toiture) et le C.O.S. porté à 0.5 compte tenu de la nature de forme urbaine existante.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex. : menuisier, tailleur de pierre, ...)
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

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

Rappels :

- 1 - 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.
- 2 - 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,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

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 - Voirie :

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 5 mètres,
- voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement et un cheminement piétonnier sécurisé,
- voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 15 mètres et intégrer un traitement paysager, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

ARTICLE UB 4 DESSERTE 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, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, toute construction, 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, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, 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 branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur UBa, et pour les terrains situés dans le reste de la zone UB et qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1200 m² ; une surface inférieure pourra être autorisée si les 2 conditions suivantes sont respectées :

- le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document,
- la superficie du terrain permet la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement :

Cet article n'est pas réglementé.

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

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

ARTICLE UB 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 :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL**

Sous réserve du respect des dispositions figurant au Règlement – Document graphique (secteur au sein duquel seules sont autorisées les annexes à l’habitation), cet article n’est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d’une construction est mesurée dans l’axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l’égout ou le faitage de la toiture 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 :

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres à l’égout du toit et 7 mètres au faitage (soit un maximum de 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur UBh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l’égout du toit (soit un maximum de 4 niveaux : rez-de-chaussée + 2 étages + combles).

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l’égout du toit et 10 mètres au faitage (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Exceptions :

Lorsqu’une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Il n’est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d’intérêt général.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L’aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d’une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L’architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d’intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l’environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l’article L. 111-6-2 du code de l’urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l’utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d’éviter l’émission de gaz à effet de serre, et pour l’installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d’énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernés.

2. Adaptation au sol.

L’adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d’améliorer l’aspect d’ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l’administration

dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

3. Façades.

3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

L'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

4. Toiture.

4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

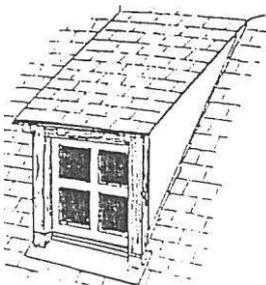
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

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.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites



Lucarne rampante



Lucarne retroussée dite en chien assis

Châssis de toiture :

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

6. Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

7. Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

8. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

9. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- * soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édifié dans le prolongement d'un bâtiment),
- * soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m ; ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- * soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- * soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- * soit en moellons de pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UB et les zones A ou N, la clôture doit être constituée :

- soit d'un grillage vert foncé ou couleur galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même couleur ou de poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20m.

Cependant, la reconstruction ou le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite de l'emprise ferroviaire :

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0.25.

Dans le secteur UBh, le C.O.S. est fixé à 0.5.

Dans le reste de la zone UB, le C.O.S. est fixé à 0.3.

Dans le cas où le terrain qui fait l'objet d'une demande d'autorisation est issu d'une division de moins de 10 ans, et à condition que cette division soit postérieure à l'entrée en vigueur du présent règlement, les droits à construire résultants de l'application du COS seront calculés en tenant compte des droits déjà utilisés.*

Si les droits à construire attachés au terrain d'origine ont été en totalité utilisés avant la division, il ne pourra plus être accordé de droit pour la partie issue de la division.

Si les droits à construire attachés au terrain d'origine ont été partiellement utilisés avant la division, les droits à construire attachés au terrain issu de la division seront calculés en tenant compte des droits déjà utilisés.

**L'attention est attirée sur le fait qu'après une division foncière, la partie initialement bâtie doit respecter le C.O.S. car à défaut aucune possibilité d'extension ne pourra être autorisée.*

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Identification :

La zone UC correspond aux sites destinés à l'accueil d'activités :

- la zone artisanale des Fossettes,
- le site du Chêne Baudet,
- le site de la Gare,
- le site d'Aigrefin.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs. Les sites pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit le maintien en assainissement non collectif (le Chêne Baudet, la Gare et Aigrefin) sont classés en UCa.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UC est destinée à l'accueil de constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'entrepôts, d'équipements, ainsi que les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions édictées visent à permettre à la fois l'évolution sur place des activités déjà implantées et l'installation de nouvelles activités.

Dans le secteur UCa, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

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

Sont en outre interdites, au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique tout logement nouveau ou tout bâtiment accueillant du public (salle de réunion, restauration d'entreprise, centre de formation ...), sauf dans le cas d'une salle de réunion ou d'un restaurant d'entreprise réalisé au profit de salariés d'une société déjà existante dans la zone, si cette construction n'est pas de nature à augmenter les risques humains face au danger.

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

I. Rappels :

- 1 - 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.
- 2 - 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 :

- **au sein du périmètre de danger délimité au Règlement – Document graphique :**
 - pour les bâtiments nouveaux, qu'ils n'entraînent pas une augmentation des enjeux humains exposés aux risques,
 - pour les modifications de bâtiments existants, qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des enjeux humains exposés aux risques,
- **dans le secteur UCa (site d'Aigrefin),** de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
- **dans l'ensemble de la zone UC,** de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- **dans l'ensemble de la zone UC,** d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises dans l'ensemble de la zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les équipements compatibles avec la vocation de la zone (ex. : services techniques, déchetterie ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.

- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

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.

En outre, pour des raisons de sécurité, la création de tout nouvel accès automobile est interdite sur la RD 228 ; dans le secteur UCa « Aigrefin » l'accès automobile existant (aménagé pour les travaux de l'autoroute A28) doit être réutilisé. Aucun accès automobile n'est par ailleurs autorisé sur le chemin rural n°10 pour ce secteur UCa « Aigrefin ».

2 - Voirie :

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être de 8 mètres minimum.

ARTICLE UC 4 DESERTE 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 disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UCa,

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UC,

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

dispositif d'assainissement.

Les activités ne doivent évacuer au réseau public que des effluents pré-épurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux traitées, la construction ne peut être autorisée.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : séparateur hydrocarbures).

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers doivent être enfouis ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans le secteur UCa, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

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

Expression de la règle :

Dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres de l'axe de la RD 228 et de 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le reste de la zone UC, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la RD 228 et de 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Sous réserve qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sous réserve du respect des dispositions figurant au Règlement – Document Graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s), sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique, si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général

(transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être satisfaisante en matière de sécurité incendie, sans être inférieure à 5 mètres.

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE UC 9 **EMPRISE AU SOL**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

Expression de la règle :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Exception :

Un dépassement de cette emprise au sol maximale est autorisé pour des constructions ou installations rendues obligatoires dans le cadre d'une mise aux normes.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

ARTICLE UC 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut du faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Exception :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (château d'eau, relais, poteaux, pylônes, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

ARTICLE UC 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnel.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

Les bardages bois peuvent rester de teinte naturelle.

Pour les enduits et bardages, ponctuellement, afin d'alléger les volumes, des teintes vives pourront être autorisées.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UC 12 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.

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m²,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de plancher hors œuvre nets.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

En outre, dans le secteur UCa site d'Aigrefin les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- traitement des franges ouest et sud par la plantation d'une haie bocagère arbustive et arborée conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique,
- plantation d'une bande boisée de 15 mètres de profondeur en limite avec l'ensemble bâti existant conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique,
- traitement de la frange est, entre l'ensemble bâti d'Aigrefin et la RD228, par la plantation de bosquets boisés*,
- traitement de la façade sur la RD228 par la plantation de bosquets arborés*.

**Ces deux dernières prescriptions ne font pas l'objet de traduction au Règlement – Document Graphique afin de laisser une certaine souplesse dans la localisation des bosquets lors de l'aménagement. Il est cependant rappelé que les Orientations d'Aménagement définies pour ce site sont opposables dans un lien de compatibilité.*

En outre, dans la zone UC site des Fossettes la prescription suivante doit être respectée :

- traitement des franges ouest et sud par la plantation d'un boisement dense (1 arbre pour 9 m²) conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique).

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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Identification :

La zone UE correspond au pôle d'équipement sportif et de loisirs du Guignier des Bergères, pour lequel il est prévu une extension sur sa frange ouest afin de permettre de répondre aux besoins en équipements liés à l'évolution démographique envisagée.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone est réservée pour l'implantation d'équipements publics.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UE les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouveaux équipements publics et l'extension de ceux déjà en place.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - 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.
- 2 - 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 UE*, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- *ne sont admises dans l'ensemble de la zone UE que* :
 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs.
 - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - Les plans d'eau de loisirs.
 - Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

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 - Voirie :

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 UE 4 DESSERTE 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 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.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), 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 ou par la police de l'eau.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des espaces verts, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers doivent être enfouis ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 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 des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

Les bardages bois peuvent rester de teinte naturelle.

En outre, ponctuellement, afin d'alléger les volumes, des teintes vives pourront être autorisées pour les bardages.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UE 12 **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 UE 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre :

- la frange nord du site en limite avec les zones UC et 1AUc doit faire l'objet d'une plantation d'un boisement dense (1 arbre pour 9 m²) conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique),
- la façade sur la RD428 doit faire l'objet d'un traitement paysager qualifiant l'entrée de bourg en affichant un gradient végétal de plus en plus urbain (registre de bosquets boisés sur une banquette enherbée progressivement relayés par un double alignement d'arbres)*.

**Cette dernière prescription ne fait pas l'objet de traduction au Règlement – Document Graphique dans la mesure où la profondeur du traitement paysager est variable, notamment du fait de la présence de bâti existant au sud. Il est cependant rappelé que les Orientations d'Aménagement définies pour ce site sont opposables dans un lien de compatibilité.*

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 35

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 46

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent 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.

Cette zone comporte 2 sites à vocation dominante d'habitat (secteur 1AUb) :

- **le site de la Paille (partie nord)**, devant permettre de répondre aux besoins à court terme de la commune de diversification de son parc de logement avec une opération comprenant une part importante de logements sociaux,
- **le site du Clos des Bonshommes (partie est)**.

Cette zone comporte 1 secteur destiné à l'accueil d'ouvrage de gestion des eaux pluviales (1AUe) et à tout autre aménagement nécessaire à la réalisation d'un espace vert de proximité (liaison douce ...), en lien avec le secteur 1AUb de la Paille.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil d'activités (secteur 1AUc) correspondant à l'extension de la zone d'activités des Fossettes.

Cette zone comporte 1 site à vocation d'accueil de constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier en lien avec des activités touristiques ou de loisirs (secteur 1AUI) correspondant au site de Bois sur l'Eau au niveau du golf.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Espaces actuellement vierges de toute construction, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs (1AUb, 1AUc, 1AUe et 1AUI).

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour les secteurs 1AUb et 1AUc, notamment en terme d'accès – voirie (article 3) et d'espaces libres – plantations (article 13) sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

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

I. Rappels :

- 1 - 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.
- 2 - 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, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUb :**
 - 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 intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant, à condition de ne pas compromettre la poursuite d'un aménagement cohérent du secteur conformément aux Orientations d'Aménagement,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur 1AUb « la Paille » un programme de logements comprenant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,
 - de mettre en œuvre, pour le secteur 1AUb « le Clos des Bonshommes » un programme de logements comprenant au minimum 20% de logements locatifs sociaux,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé.
- Les extensions d'habitations existantes et leurs annexes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

• **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans le secteur 1AUc :**

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité autorisée dans la zone.
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation ...).
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur.
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

• **Ne sont en outre admises, sous réserve, dans l'ensemble du secteur 1AUe :**

- d'être intégrées au projet d'urbanisation du secteur 1AUb « La Paille » contigu,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales paysager et accessible afin de pouvoir remplir également le rôle d'espace public de proximité, ainsi que les aménagements nécessaires à la mise en place d'un espace public de proximité (liaison douce, aire de jeux ...).

• **Ne sont en outre admises, sous réserve dans le secteur 1AUI :**

- 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 intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions groupées à usage d'habitation ou à usage hôtelier, sous réserve qu'elles soient liées à des activités touristiques et de loisirs, ainsi que les constructions et installations à usage d'équipements ou de services qui leurs sont liées.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

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.

En outre, dans le secteur 1AUc la création d'accès automobiles directs sur la RD 228 et la RD 428 est interdite, les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

En outre, dans le secteur 1AUB « Le Clos des Bonshommes » la création d'accès automobiles directs sur la route des Bonshommes est interdite, les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies internes.

2 - Voirie :

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour, ainsi qu'aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

En outre dans le secteur 1AUB, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres, permettant d'assurer la circulation automobile à double sens, de disposer d'un trottoir, d'un stationnement longitudinal accueillant quelques arbres de haute tige et de réaliser ponctuellement un traitement paysager pour intégrer les clôtures et gérer les contraintes topographiques.

En outre dans le secteur 1AUC, la voie de desserte principale du secteur doit avoir une emprise minimale de 10 mètres et les voies de desserte secondaire une emprise minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE 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 l'ensemble de la zone 1AU, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

En outre dans le secteur 1AUC, le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduares liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites inscrits en zone 1AU, 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 (ou dans le secteur 1AUe contigu en ce qui concerne le secteur 1AUb de La Paille), le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe ou au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle (arrosage des jardins, nettoyage des sols,...), dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

En outre pour le secteur 1AUc, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : déboureur - séparateur à hydrocarbures).

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

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 :

Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 30 mètres de l'alignement de la RD 428,
- 15 mètres de l'alignement de la RD 228,
- 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUe et 1AUI, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul définie ci-dessus.

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 :

Dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cependant, elles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s), sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique, si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Dans les secteurs 1AUB, 1AUe et 1AUI, 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 :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ouvrage de gestion des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Dans le secteur 1AUc, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être satisfaisante en matière de sécurité incendie, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 5 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

Dans les secteurs 1AUB, 1AUe et 1AUI, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol ou de la projection verticale du volume du bâtiment.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture ...),
- le sous-sol de la construction.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

Un dépassement de cette emprise au sol maximale est autorisé pour des constructions ou installations rendues obligatoires dans le cadre d'une mise aux normes.

L'emprise au sol des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), doit permettre un traitement paysager et ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

Dans les secteurs 1AUB, 1AUe et 1AUI, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout ou le faitage de la toiture 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 :

Dans le secteur 1AUI, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faitage (soit un maximum de 2 niveaux : rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur 1AUB, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage (soit un maximum de 3 niveaux : rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Dans le secteur 1AUC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut du faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUE, cet article n'est pas réglementé.

Exceptions :

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

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

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Dispositions applicables dans les secteurs 1AUB et 1AUI :****1.1 Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

En application de l'article L. 111-6-2 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles définies ci-après, dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

1.2 Adaptation au sol.

L'adaptation au sol se fera en déblais.

Les remblais sont interdits sauf quand ils correspondent à des aménagements limités autour de la construction permettant d'améliorer l'aspect d'ensemble.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée de 0.80 m de tout point du terrain naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Cette disposition peut ne pas être respectée si elle induit des contraintes trop fortes en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

1.3 Façades.**3.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²**

Lorsqu'elles n'ont pas les mêmes caractéristiques que la construction principale, elles doivent être de teinte foncée sobre (vert, brun, noir ...) ou couleur bois naturel, et d'aspect mat, afin de faciliter leur insertion dans l'environnement.

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief, reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les enduits d'encadrement peuvent cependant être soulignés par une teinte plus claire.

Un enduit de couleur peut être utilisé pour une partie de la construction.

Les bardages bois seront traités en lasure incolore ou peints.

L'emploi de bardages métalliques est autorisé sous réserve d'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

1.4 Toiture.

1.4.1 Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m²

Leur couverture peut être identique à celle de l'habitation.

A défaut, leur couverture sera :

- soit de teinte ardoise ou de la teinte de ses façades, et être d'aspect mat afin de faciliter leur insertion dans l'environnement,
- soit végétalisée,
- soit en bruyère ou en brande.

1.4.2 Toutes les autres constructions

Les toitures pourront être :

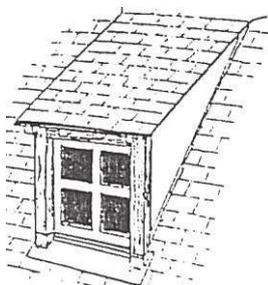
- * soit de type traditionnel avec toiture en ardoise ou en tuile avec une pente principale de 40° minimum pour le volume principal ;
- * soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité et à l'innovation induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc..

1.5 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.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Les lucarnes rampantes et en chien assis sont interdites



Lucarne rampante



Lucarne retroussée dite en chien assis

Châssis de toiture :

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

1.6 Vérandas, jardins d'hiver.

Les projets seront implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume principal.

Les façades et toitures doivent être en matériaux vitrés, sans prescriptions particulières sur la forme de la toiture (nombre

de pans et pentes).

1.7 Piscines couvertes.

Pour les piscines couvertes, les couvertures translucides sont autorisées et il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour la forme de la toiture (nombre de pans et pentes).

1.8 Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couvertures en ardoise ou en tuile, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, blanc cassé, gris-bleu clair, vert clair) ou des tons soutenus (rouge-brun, bleu foncé, vert foncé).

1.9 Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m, ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails, ou pour un mur édifié dans le prolongement d'un bâtiment),
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble atteignant une hauteur maximale d'1,60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1,60 m ; ou pour des éléments ponctuels de type piliers et portails),
- soit d'un grillage de couleur noire, vert foncé ou galva (aspect mat) sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails) ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée sur des éléments ponctuels (piliers, portails).

Les murs doivent être :

- soit en moellons de pierre locale,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture en limite séparative est édifée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Dans tous les cas :

- l'emploi de plaques béton n'est pas autorisé,
- la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 m.

2. Dispositions applicables dans le secteur 1AUc :

2.1 Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2.2 Toitures.

Les toitures doivent être de teinte gris-ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, et d'aspect mat.

2.3 Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnel.

Les bardages doivent être d'aspect mat et de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige). Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

Les bardages bois peuvent rester de teinte naturelle.

Pour les enduits et bardages, ponctuellement, afin d'alléger les volumes, des teintes vives pourront être autorisées.

2.4 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur des poteaux métalliques de même couleur ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

3. Dispositions applicables dans le secteur 1AUe :**3.1 Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- soit d'un grillage de couleur vert foncé, noir ou galva (aspect mat) monté sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublé d'une haie ;
- soit en bois (lisses, ganivelles, ...) d'une hauteur maximale d'1,20 m.

ARTICLE 1AU 12 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.

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

En outre dans le secteur 1AUb :

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 1 place par logement de type I, Ibis, II et III,
- 2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements créés doit être intégré dans les espaces publics.

En outre dans le secteur 1AUc :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m²,
- pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 200 m² de plancher hors œuvre nets.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraisons).

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :****Dans le secteur 1AUb :**

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre pour le secteur de La Paille :

- une haie arbustive et arborée doit être plantée en limite avec l'espace agricole,
- un traitement paysager qualitatif doit être réalisé au long de la route de Cérelles, afin de qualifier l'entrée de bourg et intégrer l'opération.

En outre pour le secteur du Clos des Bonshommes, une haie arbustive et arborée doit être plantée au long de la route des Bonshommes, comme figuré au Règlement – Document graphique.

Dans le secteur 1AUc :

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD228 sur une profondeur minimale de 10 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de petits bosquets (3 ou 5 sujets) sur une banquette enherbée.

Un traitement paysager doit être réalisé en façade sur la RD428 sur une profondeur minimale allant de 20 mètres à 30 mètres conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique. Ce traitement paysager doit être travaillé sur un registre de bosquets boisés sur une banquette enherbée.

Une haie arbustive et arborée doit être plantée en frange sud du site au long du chemin rural, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

Dans le secteur 1AUI :

L'intégration des constructions nouvelles doit s'appuyer sur les boisements existants. Ceux-ci doivent être conservés au mieux, en fonction de l'état sanitaire des sujets et de leur intérêt.

Une bande boisée doit être plantée sur la frange est du site conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document Graphique.

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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 en application de la loi ALUR du 24 mars 2014

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Elle comprend un secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat recouvrant 6 sites :

- du Grand Clos,
- du Clos des Bonshommes (partie nord),
- de la route des Bonshommes,
- de la Paille (partie sud),
- de la Chabotterie,
- du Carroi.

Elle comprend 1 site à vocation d'activités ou d'hébergements touristiques ou de loisirs à la Paille, face au golf.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude géotechnique préalable afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et la structure même de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement futur de la commune. Il convient donc 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

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

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

I. Rappels :

- 1 - 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, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - 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 :

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Les articles 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

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.