

Commune de Souesmes

Loir-et-Cher

Élaboration du PLU

Règlement

Sommaire

Titre I – Dispositions générales.....	3
Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine	10
Zone UA	10
Zone UB	25
Sous-secteur UBa et UBb.....	25
Zone UE	41
Zone UI	49
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	59
Zone 1AU	59
Sous-secteur 1AUd.....	59
Zone 1AUI.....	73
Zone 2AU	83
Titre VI – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	88
Zone A.....	88
ANNEXES	98
Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	100
Zone N.....	100
Sous-secteurs NI.....	100

Commune de Souesmes

Titre I – Dispositions générales

Dispositions générales

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Portée respective du règlement à l'égard des autres
législations relatives à l'occupation du sol

Division du territoire en zones

Adaptations mineures

Article 1 – Champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune de Souesmes.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation du sol.

a - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l’Urbanisme , et notamment les articles suivants :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d’utilité publique.
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux.
- L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.
- L.121-1 relatif à l’équilibre entre le renouvellement urbain et les espaces naturels.
- L. 421-3, L 421-6 et L 451-1 à L 452-1 concernant les permis de démolir.

b – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l’Urbanisme à l’exception des dispositions des articles suivants :

- R.111-2 sur l’atteinte à la salubrité et la salubrité publique.
- R.111-3 sur les nuisances graves, notamment le bruit.
- R.111-4 sur la conservation et la mise en valeur des sites ou des vestiges archéologiques
- R.111-14-2 sur le respect des préoccupations d’environnement.
- R.111-15 sur le respect de l’action d’aménagement du territoire.
- R 111-21 sur le respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

c - Les servitudes d’utilité publique annexées au plan

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

d – Les articles du Code de l’Urbanisme ou autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles
- aux droits de préemption
- aux zones d’aménagement différé
- aux zones d’aménagement concerté
- au règlement sanitaire
- aux règles de constructions parasismiques
- à la protection des espaces boisés

Article 3 – Division du territoire en zones

a- Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- Zones urbaines dites « zone U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.
- Zones à urbaniser, dites « zone AU », secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Zones agricoles dites « zone A » qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles liées à l'exploitation agricole.
- Zones naturelles et forestières dites « zone N », qui correspondent 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

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

UA Zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services, équipements, activités artisanales.

UBa Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel plus récent du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois celle-ci accueille également des activités artisanales, services, équipements.

UBa : densité de bâti moyenne, implantation du bâti à l'alignement constituant des fronts bâtis, parfois construction en retrait.

UBb Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel plus récent du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UBb : moins forte densité du tissu bâti, parcelles plus grandes, implantation majoritairement en retrait sur la parcelle. Cela correspond à la zone la plus récemment urbanisée de la commune.

UE Cette zone urbaine se trouve au sein du tissu urbain dense. Elle présente les caractéristiques générales de la zone UA. Le « E » indique un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. Ces zones permettront à la collectivité de mettre en œuvre ses projets et notamment le projet d’habitat et de mixité générationnelle.

Ui Cette zone urbaine porte, et est en capacité de porter des activités économiques.

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

1AU Zone à vocation résidentielle destinée à l’urbanisation future de la commune, à court et moyen termes.

1AUd Zone à vocation résidentielle avec un projet durable destinée à l’urbanisation future de la commune, à court et moyen termes.

1AUi Zone à vocation économique destinée à l’urbanisation future de la commune, à court et moyen termes.

2AU Réserve foncière à vocation résidentielle destinée à l’urbanisation future de la commune à long terme.

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

A Zone protégée afin de maintenir et développer l’activité agricole. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l’activité agricole y sont autorisés.

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

N Zone équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique, soit en raison de leur caractère d’espace naturel. Cette zone est une zone d’interdiction stricte de toute nouvelle construction à usage d’habitation ou d’activité.

Toutefois, elle regroupe du bâti existant, correspondant :

- soit à des constructions isolées, pour lesquelles une réhabilitation du bâti ou des extensions mesurées sont autorisées afin de maintenir ce bâti existant,
- soit d'anciens corps de ferme n'étant plus en activité et pour lesquels sont autorisés les changements de destination.

N1 Zone équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique, soit en raison de leur caractère d'espace naturel. Cette zone est une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité.
Toutefois, elle autorise des équipements et structures inhérentes à un caractère de loisirs ou d'espace naturel portant des équipements publics.

c- Les documents graphiques comportent également :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du PLU (art. R.123-1-8° du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au PLU.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (art.L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par les dispositions du règlement applicable à la zone, les permis de construire ne peuvent être accordés que pour des travaux :

- Qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- Ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 - Prévention des Risques Majeurs

Risque inondation

L'Atlas des Zones Inondables est reporté sur les documents graphiques par une trame quadrillée grise. Elle correspond au périmètre retenu pour le plan de prévention des risques inondations (PPRI) provisoire. Il sera opposable lorsque le zonage retenu aura été approuvé.

Dans ces zones, les nouvelles habitations et constructions doivent avoir un niveau situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

Les sous-sols sont interdits en zone inondables et fortement déconseillés à proximité immédiate.

Les remblais sont interdits sauf ceux nécessaires à la desserte des constructions.

Le constructeur devra s'assurer auprès des services d'état que son terrain est concerné ou non par le PPRI.

Risque naturel lié au phénomène de retrait/gonflement des sols argileux

Dans les zones où il existe un risque lié au phénomène de retrait/gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et

environnementales des projets, au risque avéré de tassement différentiel (profondeur des fondations de bâtiments, dispositifs de construction, distance et essences de plantations, système pluvial...) Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Les conséquences du projet sur les parcelles voisines (influence des arbres, rejet d'eaux pluviales trop proches...) et inversement, seront également à examiner.

La cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU.

Risque sismique

Le zonage sismique établi par le décret du 14 mai 1991 est en cours de modification. La nouvelle carte est applicable à compter du 1^{er} mai 2011. Il classera la commune en zone d'aléa très faible.

Pour les sites SEVESO, les normes de construction parasismiques devront être respectées.

Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UA

Zone UA

Secteur mixte à vocation d'habitat – Centre ancien

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitats, commerces, services, équipements, activités artisanales.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement et des zones d'expansions des eaux de crues (le Lilas).

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, et présentant un risque de pollution de toute nature.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravanning.

Tout stationnement permanent de caravane(s) et de mobile home isolé(s) sur une même unité foncière.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Toutes nouvelles implantations d'activités industrielles de toute nature.

Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage et dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UA 1.

Les opérations d'aménager devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères, leur traitement et les emprises publiques.

Les affouillements en vue de la création de bassin de baignade sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

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

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 Electricité, téléphone, gaz et vecteurs des nouvelles technologies de communication

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, une installation collective est exigée.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Expression de la règle ⇒ les constructions nouvelles et/ou extensions doivent être édifiées de manière à assurer :

Une continuité du front bâti à l'alignement. Deux possibilités :

soit implantation de la construction à l'alignement, ou à la limite qui s'y substitue,

soit implantation de la construction en retrait. Dans ce cas, l'alignement sera constitué par un mur de clôture.

⇒ En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

- Les annexes

Elles devront être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

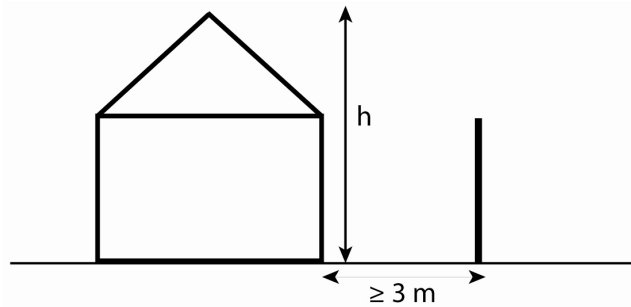
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- Sur au moins l'une des limites séparatives latérales.
- A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Soit $H/2 \geq 3m$.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.
- Les annexes

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception

Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

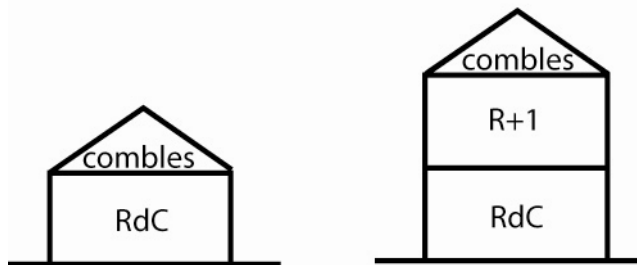
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l’aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle La hauteur maximale des constructions autorisée est :
Pour l’habitat individuel :

- Pour les toitures à pente :
 - un rez-de-chaussée + comble
 - un rez-de-chaussée + un niveau + combles

En cas de combles aménagés, il n’est possible de construire qu’un seul niveau aménageable au-dessus de l’égout du toit.

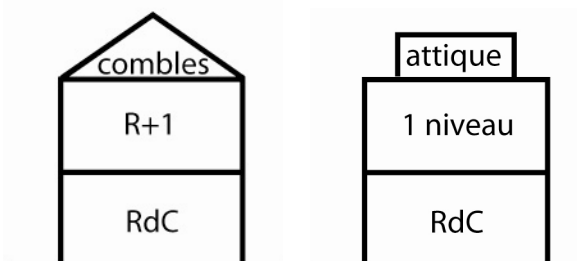


Pour les extensions de constructions existantes :

- Sont tolérées les extensions d’un seul niveau (équivalent à un rez-de-chaussée) avec toit-terrasse.

Pour l’habitat collectif :

- o La hauteur maximale est limitée à :
 - un rez-de-chaussée + un niveau + comble
 - un rez-de-chaussée + 1 niveau + 1 attique



Il n’est pas fixé de règles de hauteur pour des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d’intérêt général.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

Expression de la règle L'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.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage...) ou les constructions présentant un intérêt architectural ainsi que les extensions et travaux de réhabilitation seront mis en valeur et restaurés dans le respect de leur style et matériau d'origine.

Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives ne sont pas autorisées.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant à l'environnement.

11.3 *Le bâti ancien (restauration et extension)*

11.3.1. *Les toitures*

Les pentes :

Expression de la règle Les toitures à pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Dans le cas de toiture-terrasse pour les extensions de construction existante, un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation est obligatoire.

Les matériaux de couverture :

Expression de la règle La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle en cas d'apport de lumière complémentaire (puits de lumière...).

Pour la restauration de constructions existantes, est autorisé :

Les toitures initialement réalisées en petite tuile traditionnelle, en ardoise ou en tuile mécanique losangée à emboîtement (type PERRUSSON) seront restaurées avec ces mêmes matériaux (sauf contrainte technique incontournable)

Par ailleurs, peuvent également être autorisés les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas, ainsi que le zinc et le cuivre sous la condition d'un projet architectural.

Lucarnes et châssis de toit :

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local : généralement à deux, voir trois pans.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.

Les châssis seront encastés de manière à ne pas saillir de la toiture.

Les outeaux seront de petite dimension et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.

Pour les habitations et les commerces, les volets roulants avec caisson intérieur sont autorisés.

Expression de la règle Les cheminées :

Les souches anciennes seront restaurées.

Dans le cas d'impossibilité technique, des souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales :

Expression de la règle Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.

Le zinc ou le cuivre est obligatoire.

11.3.2. Les Façades

Expression de la règle Aspect général :

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin et elles seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La couleur « blanc pur » n'est pas autorisée pour les enduits.

Le mélange de deux couleurs de brique est autorisé : rouge brique et noir.

Les matériaux :

Expression de la règle L'utilisation du bois est admise dans le cas d'une extension ou rénovation s'harmonisant avec le bâti existant.

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine) avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement proche.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre et la brique sont toutefois utilisables en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine, ou être revêtues d'un enduit taloché ou gratté à la truelle. La reprise des façades anciennes doit se faire dans le respect de leur structure traditionnelle (bois, brique visible ou enduite) et parfois de matériaux anciens (torchis).

11.3.3 Les percements et menuiseries

Expression de la règle Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture du bâtiment concerné. Par conséquent, les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où :

- L'équilibre de la façade est respecté.
- Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

Pour les constructions à usage d'activités, l'utilisation du métal est possible, à condition de la traiter comme précédemment.

Les ouvertures plus larges que hautes sont autorisées afin de favoriser un apport de lumière naturelle complémentaire, sous réserve de maintenir un équilibre de la façade existante.

11.3.4. Les verrières et vérandas

Expression de la règle Elles devront être sobres, s’inscrire correctement dans l’environnement et s’harmoniser avec le bâtiment principal.

11.4 Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel

Expression de la règle Aspect général :
Les constructions neuves seront conçues dans un esprit traditionnel et devront s’inspirer directement de l’architecture locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations...) tout en étant en harmonie avec le tissu environnant.

L’emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n’est pas autorisé.

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l’environnement immédiat.

Pour les constructions liées à un usage professionnel, tels que les ateliers ou les hangars..., ainsi que les commerces et services, ne sont pas autorisés : les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse.

Pour les constructions à usage d’activités, l’utilisation du métal est possible.

11.4.1. Les toitures

Les pentes :

Expression de la règle Les toitures à pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Dans le cas de toiture-terrasse, un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation sont préconisés.

Les matériaux de couverture :

Expression de la règle La couverture des constructions doit respecter l’aspect dominant des couvertures existantes dans l’environnement immédiat.

Les matériaux de toiture préconisés sont les suivants :

- L’ardoise naturelle rectangulaire.
- L’ardoise artificielle teintée dans la masse, de même aspect et de même format que l’ardoise naturelle.
- La petite tuile plate traditionnelle.

- La tuile simple à emboîtement ayant un aspect vieilli
- La tuile plate courante
- Les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas.

L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée, le bac acier, est interdite sur le bâtiment principal.

Lucarnes et châssis de toit :

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local : généralement à deux, voir trois pans.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.

Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.

Les outeaux seront de petite dimension et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.

Seuls les volets roulants avec caissons intérieurs seront autorisés

Expression de la règle Les cheminées :
Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

Expression de la règle Gouttières et descentes d'eaux pluviales :
Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.

Le zinc ou le cuivre sont obligatoires.

11.4.2. Les Façades

Expression de la règle Aspect général :

L'ensemble des façades constituant la construction sera traitée avec le même soin.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

La couleur « blanc pur » n'est pas autorisée pour les enduits.

Le mélange de deux couleurs de brique est autorisé : rouge brique et noir.

Les matériaux :

Expression de la règle L'utilisation de matériaux peu énergivores (bois, chanvre...) est admise.

Les appareillages de bois et de briques sont autorisés

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement proche.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre est toutefois utilisable en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine, ou être revêtues d'un enduit taloché ou gratté à la truelle.

11.4.3 Les percements et menuiseries

Expression de la règle La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

11.4.4. Les verrières et vérandas

Expression de la règle Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.5 *Les constructions annexes aux habitations*

Aspect général :

Expression de la règle Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre dans le respect d'une harmonie avec les matériaux, les couleurs et le volume utilisés pour l'habitation principale.

La pente des toitures des annexes à un seul pan ou à deux pans peut être inférieure à celle des constructions principales.

Expression de la règle Les annexes accolées (appentis, vérandas) pourront utiliser une inclinaison minimum de 15°.

Pour les annexes supérieures à 20 m², l'aspect et les matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale. L'inclinaison de la toiture devra être au minimum de 20°.

Pour les annexes inférieures à 20 m², la pente n'est pas réglementée.

Ne sont pas autorisés:

- L'usage de plaque de ciment comme revêtement de façade.
- L'édification de mur constitué de matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) non enduit.
- L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.
- La tôle et fibro ondulée
- Bac acier

11.6 *Les clôtures et portails*

Aspect général :

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles devront se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans la zone.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives seront interdites.

Expression de la règle Les clôtures constituées à l'alignement, en continuité des façades, seront constituées d'un mur plein traditionnel de préférences en briques pleines, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures aux croisements de deux voies devront être réalisées de telle sorte qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers sur la voie.

Expression de la règle Les clôtures sur voies en limite de voirie principale doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m, en brique ou tout autre matériau revêtu d'un enduit de même nature que la façade, surmonté d'une grille simple ou d'un barreaudage. La hauteur de l'ensemble de la clôture de doit pas être supérieure à la hauteur de la clôture voisine la plus haute.
- Soit d'une haie composée d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle, le tout ne dépassant pas 2 mètres de haut.

L'usage d'éléments et matériaux hétéroclites n'est pas autorisé.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits à gros grains ou bosselés
- Les panneaux préfabriqués (pleins ou ajourés) en béton

- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...).
- Le grillage en rehausse d'un muret

En limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut. Elles seront réalisées soit :

- D'une haie vive
- D'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.
- En panneaux de bois, ou panneaux brémailles.
- Un mur, mais pas constitué de plaques béton
- Plaque béton en muret (60 cm de hauteur maximum) complété d'un grillage
- Mur enduit des deux côtés
- Mur de briques

11.7 *Les énergies renouvelables*

Expression de la règle Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UB

Sous-secteur UBa et UBb

Zone UB

Secteurs mixtes d'extension urbaine à vocation d'habitat

Caractère de la zone

La zone UB correspond au tissu résidentiel plus récent du bourg, elle vient prolonger le tissu du centre ancien. Cette zone est desservie par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone se caractérise par une densité du bâti moins forte que dans le centre ancien du bourg. D'une manière générale, l'implantation du bâti se fait en retrait sur la parcelle.

Le secteur UB se compose de deux sous-secteurs :

o Le sous-secteur **UBa** se situe au sud-ouest du centre bourg, il s'inscrit dans sa continuité. C'est un tissu résidentiel récent urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La vocation principale de la zone est l'habitat. Toutefois, celle-ci accueille également des activités artisanales, services, équipements. Ce secteur est caractérisé par une densité de bâti moyenne, implantation du bâti à l'alignement constituant des fronts bâtis, parfois construction en retrait.

o **Le sous-secteur UBb**, ce sous-secteur se trouve à proximité des Champs du Bourg au Sud de la commune il s'agit d'un secteur résidentiel urbanisé et desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur se distingue par une moins forte densité du tissu bâti avec des parcelles plus grandes, implantation majoritairement en retrait sur la parcelle. Cela correspond à la zone la plus récemment urbanisée de la commune.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravanning.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le

stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique et présentant un risque de pollution de toute nature.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Toutes nouvelles implantations d'activités industrielles de toute nature.

Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage et dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sauf dans le cadre de la réalisation d'une piscine.

Sont autorisés toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UB 1.

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères, leur traitement et les emprises publiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent : à l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines

raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction est obligatoire. Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

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

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 *Electricité, téléphone, gaz et nouvelle technologie de communication*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, une installation collective est exigée.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

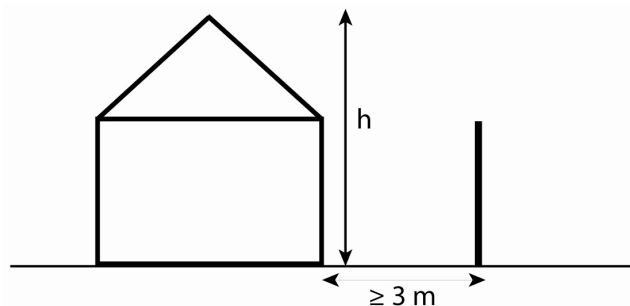
Aspect général

Les constructions devront être implantées en harmonie avec le bâti environnant.

- Expression de la règle UBa Les constructions principales et/ou extensions doivent être édifiées :
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
 - Soit à l'alignement.
- En sous secteur UBb Les constructions principales et/ou extensions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
- Dans le cas d'opérations d'ensembles, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
 - Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.
- Les annexes devront être implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb Les constructions seront édifiées soit :
- Sur une ou plusieurs limites séparatives
 - À une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
- Dans le cas d'opérations d'ensembles, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
 - Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.



$$\text{Soit } H/2 \geq 3\text{m.}$$

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

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Expression de la règle Non règlementé

Exception sous-secteurs UBb Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et sont en cohérence avec les orientations d'aménagement des deux sites voisins Les semis de Mr Caillard et les grands sables :

Pour l'habitat groupé type maison de ville : parcelle de 300 à 500 m².

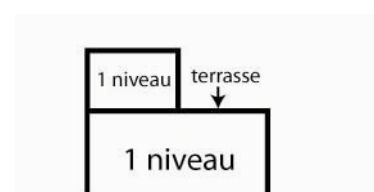
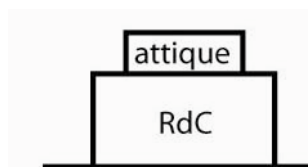
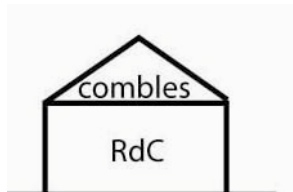
Pour une maison individuelle dense : parcelle de 500 à 800 m².

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

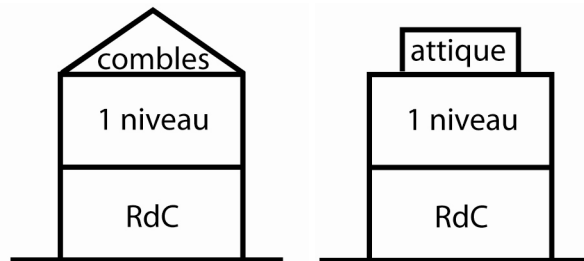
Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
Pour l'habitat individuel :

- Pour les toitures à pente : un rez-de-chaussée + combles aménageables.
- Pour les toitures-terrasse : rez-de-chaussée + un niveau ou rez-de-chaussée + attique.



Pour l'habitat collectif :

- Un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou toiture terrasse.
- Un rez-de-chaussée + 1 niveau + 1 attique.



Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb L'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.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage...) ou les constructions présentant un intérêt architectural ainsi que les extensions et travaux de réhabilitation seront mis en valeur et restaurés dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Le bâti ancien (restauration et extension)*

11.3.1. Les toitures

Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb	<p><u>Les pentes :</u></p> <p>Les toitures à pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35 et 50°.</p> <p>Dans le cas de toiture-terrasse pour l’habitat individuel, un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation est obligatoire.</p> <p>Les toitures à 4 pans devront intégrer obligatoirement une ligne de faîtage.</p>
Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb	<p><u>Les matériaux de couverture :</u></p> <p>La couverture des constructions doit respecter l’aspect dominant des couvertures existantes dans l’environnement immédiat.</p> <p><u>Pour la restauration de constructions existantes, est autorisé :</u></p> <p>Les toitures initialement réalisées en petite tuile traditionnelle, en ardoise ou en tuile mécanique losangée à emboîtement (type PERRUSSON) seront restaurées avec ces mêmes matériaux (sauf contrainte technique incontournable)</p> <p>Par ailleurs, peuvent également être autorisés les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas, ainsi que le zinc et le cuivre sous la condition d'un projet architectural.</p>
Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb	<p><u>Lucarnes et châssis de toit :</u></p> <p>Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local : généralement à deux, voir trois pans.</p> <p>Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l’harmonie de la toiture.</p> <p>Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit identique à celui de la toiture,- Soit identique à celui de la façade principale (bois, brique, enduit de même couleur). <p>Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.</p> <p>Les outeaux seront de petite dimension et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.</p>
Expression de la règle sous-	<p><u>Les cheminées :</u></p>

- secteurs UBa et UBb Les souches anciennes seront restaurées.
UBb Dans le cas d'impossibilité technique, des souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales :

- Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront placées de façon discrète.
UBb Le zinc ou le cuivre sont préconisés.

11.3.2. Les Façades

- Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin et elles seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

La couleur « blanc pur » n'est pas autorisée pour les enduits.

Le mélange de deux couleurs de brique est autorisé : rouge brique et noir.

Les matériaux :

- Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb L'utilisation du bois est préconisée dans le cas d'une extension s'harmonisant avec le bâti existant ainsi que l'ensemble des matériaux dont la fabrication est peu émettrice de gaz à effet de serre (GES).

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine) avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement proche.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre et la brique sont toutefois utilisables en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine, ou être revêtues d'un enduit taloché ou gratté à la truelle. La reprise des façades anciennes doit se faire dans le respect de leur structure traditionnelle (bois, brique visible ou enduite) et parfois de matériaux anciens (torchis).

11.3.3 Les percements et menuiseries

Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture du bâtiment concerné. Par conséquent, les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où :

- o L'équilibre de la façade est respecté.

Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

11.3.4. Les verrières et vérandas

Expression de la règle sous-secteurs UBa et UBb Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.4 *Les constructions neuves*

Aspect général :

Expression de la règle sous secteur Les constructions neuves seront conçues dans un esprit traditionnel et devront s'inspirer directement de l'architecture locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations...) tout en étant en harmonie avec le tissu environnant.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) n'est pas autorisé.

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions liées à un usage professionnel, tels que les ateliers ou les hangars..., ainsi que les commerces et services, ne sont pas autorisés : les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse.

11.4.1. Les toitures

Les pentes :

Expression de la règle Les toitures à pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35° et 50°.

Dans le cas de toiture-terrasse, un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation sont préconisés.

Les matériaux de couverture :

Expression de la règle La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les matériaux de toiture préconisés sont les suivants :

- L'ardoise naturelle rectangulaire.
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate traditionnelle.
- La tuile simple à emboîtement ayant un aspect vieillit.
- La tuile plate courante.
- Les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas.

L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée, le bac acier, est interdite sur le bâtiment principal.

Lucarnes et châssis de toit :

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local : généralement à deux, voir trois pans.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.

Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.

Les outeaux seront de petite dimension et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.

Seuls les volets roulants avec caissons intérieurs seront autorisés.

Expression de la règle Les cheminées :

Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales :

Expression de la règle

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.
Le zinc ou le cuivre sont préconisés.

11.4.2. Les Façades

Expression de la règle

Aspect général :

L'ensemble des façades constituant la construction sera traitée avec le même soin.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

La couleur « blanc pur » n'est pas autorisée pour les enduits.

Le mélange de deux couleurs de brique est autorisé : rouge brique et noir.

Les matériaux :

Expression de la règle

L'utilisation de matériaux peu énergivores (bois, chanvre...) est admise.

Les appareillages de bois et de briques sont autorisés.

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement proche.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre est toutefois utilisable en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine, ou être revêtues d'un enduit taloché ou gratté à la truelle.

11.4.3 Les percements et menuiseries

Expression de la règle

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

Pour les constructions à usage d'activités, l'utilisation du métal est possible.

11.4.4. Les verrières et vérandas

Expression de la règle Elles devront être sobres, s’inscrire correctement dans l’environnement et s’harmoniser avec le bâtiment principal.

11.5 *Les constructions annexes aux habitations*

Aspect général :

Expression de la règle Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre dans le respect d’une harmonie avec les matériaux, les couleurs et le volume utilisés pour l’habitation principale.

La pente des toitures des annexes à un seul pan ou à deux pans peut être inférieure à celle des constructions principales.

Expression de la règle Les appentis, vérandas pourront utiliser une inclinaison minimum de 15°.

Pour les annexes inférieures à 20 m², l’aspect et les matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale. L’inclinaison de la toiture devra être au minimum de 20°.

Pour les annexes supérieures à 20 m², la pente n’est pas réglementée.

N’est pas autorisé :

- L’usage de plaque-ciment comme revêtement de façade.
- L’édification de murs constitués de matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré, non enduits).
- L’emploi de matériaux de récupération dont l’état général n’est pas satisfaisant.
- La tôle et fibro ondulée.
- Bac acier.

11.6 *Les clôtures et portails*

Aspect général :

La réalisation de clôtures n’est pas obligatoire.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter une simplicité d’aspect respectant l’environnement et le bâtiment. Elles devront se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans la zone.

Pour les entrées de parcelle, les matériaux utilisés pour les éléments couvrants de clôture devront être de même nature que les matériaux de la couverture de la construction principale.

Expression de la règle sous- Les hauteurs des clôtures seront tant que faire ce peut,

secteurs UBa et UBb homogènes, et ne présenteront pas de décrochés importants.

L'usage d'éléments et matériaux hétéroclites n'est pas autorisé.

Les clôtures sur voies seront réalisées :

- D'une haie vive composée d'essences locales et variées, celle-ci peut être doublée d'un grillage, dans ce cas le grillage sera planté à l'intérieur de la parcelle.
- D'un mur maçonné traditionnel d'une hauteur maximum de 1.5 mètre.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté d'une grille simple, barreaudage ou doublé d'une haie vive. La hauteur totale autorisée est de 1,50 mètre.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits à gros grains ou bosselés
- Les panneaux préfabriqués (pleins ou ajourés) en béton
- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, ...).

En limites séparatives, les clôtures seront réalisées :

- D'une haie vive composée d'essences locales et variées ;
- D'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.

11.7 *Les énergies renouvelables*

Expression de la règle Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Expression de la règle Pour les constructions d'habitation édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement, il est demandé :

- 2 places de stationnement par logement créé.
- 1 place supplémentaire de parking pour 5 logements dédiée aux visiteurs.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout terrain recevant une construction doit être végétalisé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre II – Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UE

Zone UE

Secteurs urbains à vocation d'équipements pédagogiques, de loisirs et de mixité générationnelle

Cette zone urbaine se trouve au sein du tissu urbain dense. Elle présente les caractéristiques générales de la zone UA et UB. Le « E » indique un équipement ou un projet présentant un intérêt pour la collectivité. Ces zones permettront à la collectivité de mettre en œuvre les projets d'habitat, d'habitat social et de mixité générationnelle.

Caractère de la zone

La zone UE est destinée à accueillir un projet d'habitat social et de mixité générationnelle.

Les zones concernées par ce zonage se situent :

- Au cœur du centre bourg (UA) pour la réalisation d'un projet d'habitat générationnel et/ou d'habitat social.
- À proximité du centre bourg, au sein du secteur UBa pour la réalisation d'un projet d'habitat intergénérationnel ou d'habitat social.

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

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

L'implantation d'activités industrielles et artisanales de toute nature.

Les constructions d'habitation sauf celles visées à l'article UE2

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravaning.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UE 1 et plus particulièrement :

Les équipements publics d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics correspondant aux besoins et équipements installés sur la zone.

La construction d'habitat favorisant la mixité générationnelle ainsi que les logements favorisant la mixité sociale.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone.

Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères et leur traitement et les emprises publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 mètres,
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe : toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif : toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux de pluie seront absorbées au maximum par infiltration sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique (mauvaise aptitude des sols...), raccordement obligatoire au dispositif créé à cet effet.

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 *Electricité, téléphone, gaz*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, une installation collective est exigée.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Expression de la règle Les constructions devront être implantées en harmonie avec le bâti environnant.

Précision Les aires de stockage annexées aux activités autorisées ainsi que les dépôts de matériaux autorisés ne pourront pas être implantés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions devront être implantées en harmonie avec le bâti environnant.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

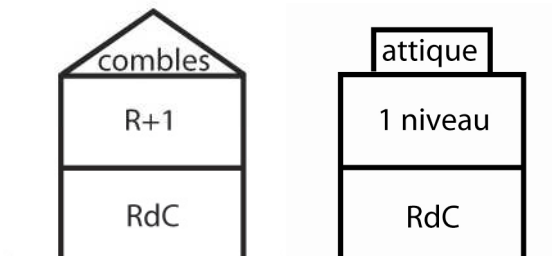
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Pour l'habitat collectif :

o La hauteur maximale est limitée à :

- un rez-de-chaussée + un niveau +comble
- un rez-de-chaussée + 1 niveau + attique



ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

L'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.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives ne sont pas autorisées, excepté si elles font l'objet d'une justification architecturale.

11.2 Niveau d'implantation

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Prescriptions architecturales pour les constructions neuves*

11.3.1-Couverture et toiture

Expression de la règle Les toitures-terrasses devront être cachées par des acrotères filants le long de la façade. Ces acrotères pourront s'interrompre dans le cas d'un parti architectural justifiant ce choix.

Les installations telles que les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés comme éléments participants à l'architecture, ils doivent être intégrés dans la toiture et non posés en saillie, à l'exception de la pose sur toiture-terrasse.

11.3.2 Les façades

Aspect général

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin.

Les matériaux

Expression de la règle L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) n'est pas autorisé.

Ne sont pas autorisés : les bardages en tôle ondulée, les matières plastique ou issue d'éléments constitutifs plastiques, les matériaux non teintés dans la masse, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel.

11.4 *Les clôtures et portails*

Aspect général :

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

Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Elles seront préférablement remplacées par des haies vives ou des aménagements paysagers.

Dans le cas d'une obligation de clôtures, elles seront réalisées :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure

pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et pourra être accompagnée d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

Ne sont autorisés que les matériaux cités ci-dessus.

11.5 *Energie renouvelable*

Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront répondre à un plan paysage de la zone en phase avec le site, l'objectif étant bien d'intégrer et non de rationaliser le paysage. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement seront plantées et constituées prioritairement de matériaux drainants.

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement de la voie publique, un aménagement paysager sera prévu à partir de la limite séparative en bordure de la voie publique.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre II - Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone UI

Zone UI

Secteurs urbains à vocation d'activités économiques

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone UI est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, petites industries, commercial et aux activités tertiaires (bureaux, services).

La zone UI (ZA des Plaines) est située à l'entrée de ville ouest de la commune aux bords de la route de Salbris. De par leurs situations géographiques, un souci de traitement paysager pourra être envisagé.

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les constructions et installations qui par leur conception, ou leur aspect architectural ou l'absence d'accompagnement paysager dévaloriseraient la qualité du site.

Les unités de transports et d'entrepôts.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique et présentant un risque de pollution de toute nature.

Les constructions à usage d'habitation et de résidentialisation sauf celles visées à l'article UI 2.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravanning sauf lié à une activité commerciale de vente.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs d'attractions et les pistes de sport mécanique.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UI 1 et plus particulièrement :

Les constructions à caractère d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux et les petites industries, dans le respect de l'environnement immédiat.

Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées, à condition qu'elles s'harmonisent avec les bâtiments d'activités auxquels elles seront rattachées.

Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel soit moindre depuis les voies de circulation existantes et futures et depuis les espaces paysagers environnants.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères, leur traitement et les emprises publiques.

Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées, sans être inférieures à 4 mètres.
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de
la règle

4.1 Eau potable

Toutes constructions d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe : toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif : toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales pourront s'infiltrer sur la parcelle.

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 *Electricité, téléphone, gaz*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Aspect général :

Les schémas d'aménagement devront présenter une implantation harmonieuse des bâtiments dans le respect d'une cohérence d'ensemble et en prenant en compte les zones limitrophes ayant une affectation différente (zones UB, A).

Expression de la règle

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- o Avec un recul minimum de 20 mètres de l'alignement de la VC n° 107 dite Chemin des Écureuils intégrant la bande paysagère (cf article UI 13).

Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

Précision Les aires de stockage annexées aux activités autorisées ainsi que les dépôts de matériaux autorisés ne pourront pas être implantés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :
Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.

Les constructions seront édifiées soit :

○ 1^{ère} option : Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.

2^e option : À une distance au moins égale à 10 mètres des dites limites.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
○ Dans le cas d'opération d'ensemble, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site et qu'un schéma d'organisation de zone prévoit des dispositions graphiques distinctes.
○ Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l’aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 13 mètres à l’acrotère ou au point le plus haut du bâtiment.

Exception Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques liées à l’activité économique exercée.

Pour l’implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d’intérêt général.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

L’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.

Toute architecture typique d’une autre région est interdite.

Des formes architecturales nouvelles et l’utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l’objet d’une justification architecturale.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites, exception faite pour les logos et enseignes ou pour des éléments de modénature justifiant la conception architecturale du bâtiment.

11.2 *Niveau d’implantation*

Les constructions doivent s’adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d’adaptation, s’intégrant dans l’environnement.

11.3 *Les constructions d'activités économiques*

11.3.1- Couverture et toiture

Expression de la règle Les toitures-terrasse devront être cachées par des acrotères filants le long de la façade. Ces acrotères pourront s'interrompre dans le cas d'un parti architectural justifiant ce choix.

Les installations telles que les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés comme éléments participants à l'architecture, ils doivent être intégrés soit dans la toiture et non posés en saillie à l'exception de la pose sur toit-terrasse, soit sur la façade.

11.3.2-les façades

Aspect général

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin.

Les matériaux

Expression de la règle L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n'est pas autorisé.

L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques est autorisé sous condition d'une justification architecturale.

L'utilisation du bois est préconisée ainsi que l'ensemble des matériaux dont la fabrication fut peu émettrice de gaz à effet de serre (GES).

Ne sont pas autorisés : les bardages en tôle ondulée et matière plastique, les matériaux non teintés dans la masse, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel.

11.3.3-Les percements et menuiseries

Expression de la règle Les percements ne doivent pas déséquilibrer le rythme des façades.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

11.4 *Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées.*

Aspect général :

Les constructions d'habitation devront s'harmoniser avec les bâtiments d'activités auxquels elles sont rattachées.

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) n'est pas autorisé.

11.5 *Les clôtures et portails*

Aspect général :

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

Expression de la règle Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Elles seront préférablement remplacées par des haies vives ou des aménagements paysagers.

Dans le cas d'une obligation de clôture, elles seront réalisées :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée d'une haie vive d'essences régionales sur une profondeur moyenne de 5 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.
- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et pourra être accompagnée d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

Ne sont autorisés que les matériaux cités ci-dessus.

11.6 *Energies renouvelables*

Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront répondre à un plan paysage de la zone en phase avec le site, l'objectif étant bien d'intégrer et non de rationaliser le paysage. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement seront plantées.

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement de la voie publique, un aménagement paysager sera réalisé sur une largeur de 5 mètres minimum à partir de la limite séparative en bordure de la voie publique, sauf pour la RD 724.

Les aires de service, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. À défaut, elles devront faire l'objet de plantation-écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Sous-secteur 1AUd

Zone 1AU

Sous secteur 1AUd

Secteur à urbaniser à vocation résidentielle

Caractère de la zone

Zone à vocation résidentielle destinée à l'urbanisation future de la commune, à court et moyen terme.

La zone 1AU correspond à la zone d'extension résidentielle de la commune.

Cette zone est à ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme dans la mesure où l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existantes en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte suffisante.

Les secteurs 1AU sont situés dans le prolongement de la zone urbanisée :

- Zone 1AU des Semis de Mr Caillard (située au sud/Est du bourg)
- Zone 1AU des Grandes Sables (située à proximité de l'entrée Ouest de la commune)

Le secteur 1AU se compose d'**un sous-secteur** :

- **Le sous-secteur 1AUd**, il caractérise l'envie de la municipalité de développer un quartier durable sur cette ancienne friche industrielle. Ce sous-secteur marque l'intention de la commune de valoriser cet espace à des fins d'habitat avec la volonté de réaliser un projet soutenable tant sur le plan urbanistique qu'architectural. Elle est nommée « Zone 1AUd des Plaines », dite les « poteaux » (située à l'Ouest du centre-bourg à proximité de l'ancienne gare).

Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones 1AU pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Pour les trois zones ouvertes à l'urbanisation, des orientations d'aménagements (cf. orientations d'aménagement) ont été réalisées exprimant ainsi la cohérence du projet d'aménagement de la commune de Souesmes.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux bassins de baignades, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravaning.

Les dépôts de véhicules usager, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, visibles depuis la voie publique et présentant un risque de pollution de toute nature.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Toutes nouvelles implantations d'activités industrielles de toute nature.

Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage et dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

Les sièges et bâtiments d'exploitation agricole.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisées sous réserve d'être intégrés 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 et autres sites d'urbanisation future prévue.

Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article 1AU 1.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères, leur traitement et les emprises publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les pistes cyclables et cheminements piétonniers peuvent être exigés, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de la
règle

4.1 *Eau potable*

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution ou par la réalisation d'un réseau d'eau potable autonome et respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 *Eaux usées*

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe : toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif : toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

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

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 *Electricité, téléphone, gaz et nouvelles technologies*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, une installation collective est exigée.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Expression de la règle Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Soit à l'alignement.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Dans le cas d'opérations d'ensembles, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

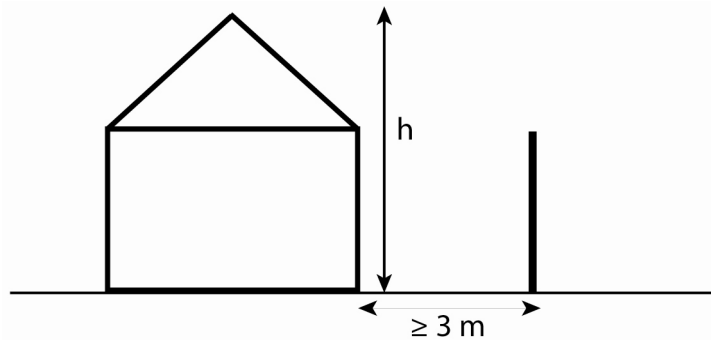
ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- À une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Dans le cas d'un parti architectural et urbanistique qui assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements et les équipements d'intérêt collectif.



Soit $d \geq h/2$

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

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement pour les deux sites : Les semis de Mr Caillard et les grands sables :

Pour l'habitat groupé type maison de ville : parcelle de 300 à 500 m².

Pour une maison individuelle dense : parcelle de 500 à 800 m².

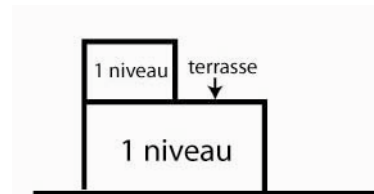
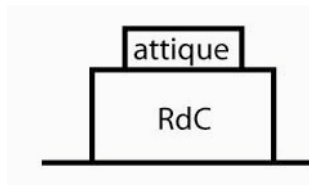
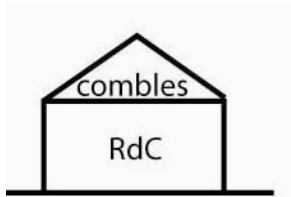
ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol

naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

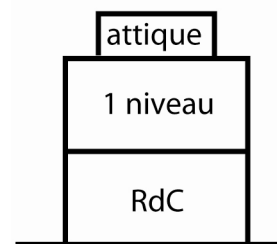
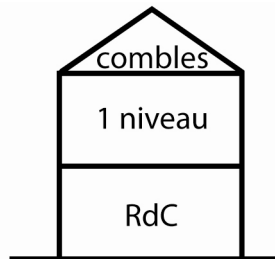
Expression de la règle La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
Pour l'habitat individuel :

- Pour les toitures à pente : un rez-de-chaussée + combles aménageables.
Pour les toitures-terrasses : rez-de-chaussée + un niveau ou rez-de-chaussée + attiques :



Pour l'habitat collectif :

- Un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou toiture-terrasse.
- Un rez-de-chaussée + 1 niveau + 1 attique.



Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

Expression de la règle sous-secteurs 1AU et 1AUd L'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.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

11.2 Niveau d'implantation

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et

ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles et les aménagements doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel*
Expression de la règle sous-secteurs1AU

Aspect général :

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations...).

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) n'est pas autorisé.

11.3.1 Les toitures

Expression de la règle

Les pentes :

Les toitures à pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35 et 50°.

Dans le cas de toiture-terrasse pour les extensions de construction existante, un usage de la terrasse et/ou sa végétalisation est obligatoire.

Les matériaux de couverture :

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

Toutefois, il est possible de déroger à cette règle en cas d'apport de lumière complémentaire (puits de lumière, ...).

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont les suivants :

- L'ardoise naturelle rectangulaire.
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
- La petite tuile plate traditionnelle.
- La tuile simple à emboîtement
- La tuile plate courante

Les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas.

Lucarnes et châssis de toit :

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local :

généralement à deux, voir trois pans.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la toiture.

Les outeaux seront de petite dimension et ne doivent pas être le seul mode de traitement des ouvertures constituées pour le pan de toiture en façade principale de la construction.

Pour les habitations et les commerces, les volets roulants avec caisson intérieur sont autorisés.

Expression de la règle	<p><u>Gouttières et descentes d'eaux pluviales :</u> Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète. Le zinc ou le cuivre est obligatoire</p>
Expression de la règle	<p><u>Aspect général :</u> L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. La couleur « blanc pur » n'est pas autorisée pour les enduits. Le mélange de deux couleurs de brique est autorisé : rouge brique et noir. <u>Les matériaux :</u> L'utilisation du bois est admise. Les enduits seront réalisés à la chaux et sable avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement proche. Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; la pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre et la brique sont toutefois utilisables en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement ; les façades peuvent comporter des colombages avec maçonnerie de bois et briques ou vitrage, de la brique pleine, ou être revêtues d'un enduit taloché ou gratté à la truelle. La reprise des façades anciennes doit se faire dans le respect de leur structure traditionnelle (bois, brique visible ou enduite) et parfois de matériaux anciens (torchis).</p>

11.3.2 Les percements et menuiseries

Expression de la	Les percements s'inscriront en proportions et en rythme avec
------------------	--

règle l'architecture du bâtiment. Par conséquent, les percements sur les constructions seront réalisés dans la mesure où l'équilibre de la façade est respecté.

Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

Pour les constructions à usage d'activités, l'utilisation du métal est possible, à condition de la traiter comme précédemment.

Les ouvertures plus larges que hautes sont autorisées afin de favoriser un apport de lumière naturelle complémentaire, sous réserve de maintenir un équilibre de la façade existante.

11.3.3. Les verrières et vérandas

Expression de la règle Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.4 Les constructions présentant des matériaux et des formes architecturales nouvelles

Expression de la règle Aspect général :

Des matériaux et des formes architecturales nouvelles peuvent être employés. Elles devront rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions liées à un usage professionnel, tels que les ateliers ou les hangars..., ainsi que les commerces et services, ne sont pas autorisés : les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse.

11.5 Les constructions annexes aux habitations

Aspect général :

Expression de la règle Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre dans le respect d'une harmonie avec les matériaux, les couleurs et le volume utilisés pour l'habitation principale.

Expression de la règle Les annexes accolées pourront utiliser une inclinaison minimum de 15°.

Pour les annexes supérieures à 20 m², l'aspect et les matériaux doivent être en harmonie avec la construction principale. L'inclinaison de la toiture devra être au minimum de 15°.

La pente des toitures des annexes à un seul pan ou à deux pans peut être inférieure à celle des constructions principales.

Pour les annexes inférieures à 20 m², la pente n'est pas réglementée.

N'est pas autorisé :

- L'usage de plaque-ciment comme revêtement de façade.
- L'édification de mur constitué de matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) non enduit.
- L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.
- La tôle et fibro ondulée.
- Bac acier.

11.6 Les clôtures et portails

Aspect général :

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles devront se rapprocher autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans la zone.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives seront interdites.

Expression de la règle Les clôtures constituées à l'alignement, en continuité des façades, seront constituées d'un mur plein traditionnel de préférences en briques pleines, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures aux croisements deux voies devront être réalisées de telle sorte qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers sur la voie.

Expression de la règle Les clôtures sur voies doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m, en brique ou tout autre matériau revêtu d'un enduit de même nature que la façade, surmonté d'une grille simple ou d'un barreaudage. La hauteur de l'ensemble de la clôture de doit pas être supérieure à la hauteur de la clôture voisine la plus haute.

- Soit d'une haie composée d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle, le tout ne dépassant pas 2 mètres de haut.

L'usage d'éléments et matériaux hétéroclites n'est pas autorisé.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits à gros grains ou bosselés
- Les panneaux préfabriqués (pleins ou ajourés) en béton
- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...).
- Le grillage en rehausse d'un muret

En limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de haut. Elles seront réalisées soit :

- D'une haie vive
- D'un simple grillage doublé ou non d'une haie vive.
- En panneaux de bois, ou panneaux brémilles.
- Un mur, mais pas constitué de plaques béton
- Plaque béton en muret (60 cm de hauteur maximum) complété d'un grillage
- Mur enduit des deux côtés
- Mur de briques

11.7 *Les énergies renouvelables*

Expression de la règle Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Disposition générale Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

Expression de la règle Pour les constructions d'habitation édifiées dans le cadre d'un permis d'aménager, il est demandé :

Uniquement en 1AU Pour l'habitat individuel :

- 2 places de stationnement par logement créé et

positionné sur la parcelle.

- 2 places de parking pour 5 habitations dédiées aux visiteurs.

Pour l'habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement créé.
- 2 places supplémentaires de parking pour 5 logements dédiés aux visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront être en accord avec la conception générale du plan paysage défini dans l'orientation d'aménagement défini. Les essences régionales doivent être privilégiées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUI

Zone 1AUI

Secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques situés en limite urbaine

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone 1AUI correspond à l'une des zones d'extension économique de la commune. Leur vocation étant d'accueillir des activités à caractère artisanal, commercial, de petites industries et des activités tertiaires (bureaux et services).

La zone 1AUI est située à l'Ouest « la zone d'activité des Plaines » de la commune, dans le prolongement logique de la zone UI actuelle.

Les voiries publiques et les réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation devra respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le PADD et le règlement.

Les secteurs 1AUI pourront être urbanisés site par site, à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le présent règlement.

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

ARTICLE 1AUI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les constructions et installations qui par leur conception, ou leur aspect architectural ou l'absence d'accompagnement paysager dévaloriseraient la qualité du site.

Les unités de transports et d'entrepôts.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Les constructions d'habitation et de résidentialisation hormis celles visées à l'article 1AUI 2.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique et présentant un risque de pollution de toute nature.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravanning sauf lié à une activité commerciale de vente.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs d'attractions et les pistes de karting.

ARTICLE 1AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisées sous réserve d'être intégrés 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 et autres sites d'urbanisation future prévue :

Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article 1AUI 1.

Les constructions à caractère d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux et les petites industries, dans le respect de l'environnement immédiat.

Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées.

Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact soit moindre depuis les voies de circulation existantes et futures et depuis les espaces paysagers environnants.

Les aires de stationnement ouvertes au public pour les besoins de la zone.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères et leur traitement et les emprises publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

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 en toute sécurité.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées,
- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Des pistes cyclables et cheminements piétonniers peuvent être exigés, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 1AUI 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS

D'ASSAINISSEMENT

Expression de la
règle

4.1 *Eau potable*

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution ou par la réalisation d'un réseau d'eau potable autonome et respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2 *Eaux usées*

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe : toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif : toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration, le rejet et l'assainissement des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement sont subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales pourront s'infiltrer sur la parcelle.

Précision Le renvoi des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est

interdit en présence d'un réseau séparatif.

4.4 *Electricité, téléphone, gaz et nouvelles technologies*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

4.6 *Les énergies renouvelables*

Les éléments de production d'énergies renouvelables seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE 1AUI 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Aspect général :

Le plan d'aménagement d'ensemble ou les plans d'aménagement consécutifs devront présenter une implantation harmonieuse des bâtiments.

Expression de la règle Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie publique intégrant la bande paysagère (cf article 1AUI 13).

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration sur le site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

Précision Les aires de stockage annexées aux activités autorisées ainsi que les dépôts de matériaux autorisés ne pourront pas être implantés en façade de la voie publique desservant le terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 1AUI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :
Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.

Les constructions seront édifiées soit :

- 1^{ère} option : Sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque les constructions riveraines ne sont pas des habitations.
- 2^e option : À une distance au moins égale à 10 mètres des dites limites.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Si un projet architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUI 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AUI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 13 mètres à l'acrotère.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour des raisons techniques liées à l'activité économique exercée.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUI 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

L'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.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Les constructions d'activités économiques*

11.3.1- *Couverture et toiture*

Expression de la règle Les toitures-terrasses devront être cachées par des acrotères filants le long de la façade. Ces acrotères pourront s'interrompre dans le cas d'un projet architectural justifiant ce choix.

Les installations telles que les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïque devront être intégrés comme éléments participants à l'architecture.

11.3.2-*les façades*

Aspect général

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin.

Les matériaux

Expression de la règle L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings,

règle carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) n'est pas autorisé.

L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques est autorisé sous condition d'une justification architecturale.

L'utilisation du bois est préconisée.

Ne sont pas autorisés : les bardages en tôle ondulée, matière plastique, les matériaux non teintés dans la masse, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel.

11.3.3-*Les percements et menuiseries*

Expression de la règle Les percements doivent s'harmoniser avec le rythme des façades.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

11.4 *Les constructions d'habitation nécessaires au gardiennage des activités exercées.*

Aspect général :

Les constructions d'habitation devront s'harmoniser avec les bâtiments d'activités auxquels elles sont rattachées.

Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...) n'est pas autorisé.

11.5 *Les clôtures et portails*

Aspect général :

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

Expression de la règle Les clôtures sont facultatives en bordure de voies publiques. Elles seront préférablement remplacées par des haies vives ou des aménagements paysagers.

Dans le cas d'une obligation de clôtures, elles seront réalisées :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée d'une haie vive d'essences régionales sur une profondeur moyenne de 5 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et pourra être accompagnée d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

Ne sont autorisés que les matériaux cités ci-dessus.

11.6. Energies renouvelables

Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE 1AUI 12 STATIONNEMENT

Aspect général :

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

ARTICLE 1AUI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts et paysagers devront être en accord avec la conception générale du plan paysage défini dans l'orientation d'aménagement défini. Les essences régionales doivent être privilégiées. Les aires de stationnement seront plantées avec des arbres de haut jet.

Lorsque les constructions ne sont pas à l'alignement de la voie publique, un aménagement paysager sera réalisé sur une largeur de 5 mètres minimum à partir de la limite séparative en bordure de la voie publique.

Les aires de service, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. À défaut, elles devront faire l'objet de plantation-écran de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 2AU

Zone 2AU

Secteurs à urbaniser à vocation résidentielle à long terme

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone 2AU à vocation d'habitat constitue une réserve foncière à long terme pouvant être urbanisée. L'insuffisance des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone subordonne l'urbanisation de celle-ci à une révision simplifiée du PLU.

Une zone a été définie dans la partie sud-est du bourg, dans son prolongement immédiat.

- Zone de la Chenoppe

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires aux équipements publics et techniques, aux fouilles archéologiques, à la recherche d'un nivellement général de la construction et respectueux de la forme du terrain naturel, dans le respect de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le caravanning.

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique et présentant un risque de pollution de toute nature.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Toutes nouvelles implantations d'activités industrielles de toute nature.

Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage et dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

L'ouverture de terrains pour l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Sont autorisés sous réserve d'être intégrés 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 et autres sites d'urbanisation future prévue :

Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article 2AU 1.

Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition du secteur précisant les accès, la desserte de l'opération, les emprises paysagères, leur traitement et les emprises publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

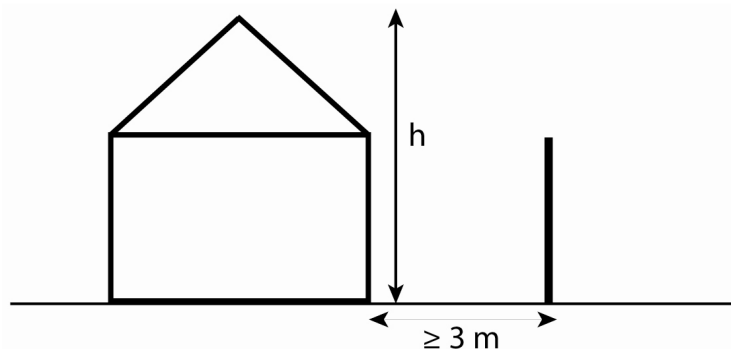
ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Expression de la règle Les constructions principales doivent être édifiées :
- Soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.
 - Soit à l'alignement.

- Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
- Dans le cas d'opérations d'ensembles, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
 - Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :
- Sur une ou plusieurs limites séparatives
 - À une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\text{Soit } d \geq h/2$$

- Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :
- Dans le cas d'un parti architectural et urbanistique qui assure une très bonne intégration au site.
 - Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général et les équipements et les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Titre VI - Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Zone A

Secteur agricole

Zone protégée afin de maintenir et développer l'activité agricole. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés.

Caractère de la zone

Cette zone est protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (article R123-7 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.

Il convient de rappeler que les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, visibles depuis la voie publique ne sont pas autorisés.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Les exploitations et sièges d'exploitation agricole.

Les constructions, reconstructions, installations, extensions, annexes et réhabilitations à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux .Tout ceci sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel.

Les constructions, installations, extensions liées aux activités agricoles prolongeant l'acte de production et permettant la diversification de l'activité agricole. Les constructions seront groupées autour du site d'exploitation.

En cas de création d'une exploitation agricole, la construction de l'habitation sera autorisée simultanément ou après celles des bâtiments d'exploitation et en relation avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussements du sol, liés à l'agriculture ou aux équipements publics et fouilles archéologiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation tienne compte des structures agricoles existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de la règle

4.1 Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

Dans le cas d'une alimentation double (puits – réseau public) les installations devront être équipées d'une installation anti-retour.

En cas d'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être autorisée après accord des services compétents.

4.2 Eaux usées

La zone ne disposant pas d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la

règlementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

4.3 *Eaux pluviales*

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront d'abord absorbées au maximum par infiltration sur la parcelle.

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

4.4 *Electricité, téléphone et nouvelle technologie de communication*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radio ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle Article non réglementé.

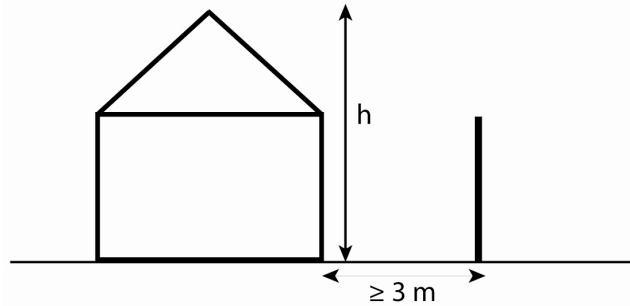
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle Les bâtiments à usage agricole devront respecter le principe de réciprocité

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- À une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faitage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres 3.



Soit $H/2 \geq 3m$.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Dans le cas d'opérations d'ensembles, si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

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

Expression de la règle Article non règlementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation la hauteur est limitée à un niveau + combles.

Pour les bâtiments agricoles : la hauteur maximale sera de 12 mètres au faîtage, sauf contrainte technique.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

L'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.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions conçues dans un esprit traditionnel et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage, ...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

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

11.2 Niveau d'implantation

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant à l'environnement.

11.3 Les toitures

11.3.1-Les pentes

Expression de la règle Pour les habitations, les toitures comportant deux pans, et utiliseront une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Exception Les bâtiments d'activités agricoles ou équipements publics, les annexes, appentis, vérandas pourront utiliser une inclinaison inférieure à 30°.

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

11.3.2-Les matériaux de couverture

Expression de la règle Pour les constructions à usage d'habitation, est autorisé :

- La tuile de Sologne traditionnelle en terre cuite (tuile d'aspect vieilli et mat) ou tout autre matériau s'en approchant.
- L'ardoise, dans le cas de constructions existantes ou dans le contexte d'un environnement de toitures déjà réalisées avec ce matériau.

Pour les bâtiments à usage agricole, tels que ateliers, hangars, est autorisé :

- les bacs métalliques,
- les tôles métalliques,
- le fibro-ondulé.

Les couleurs suivantes sont autorisées (voir palette couleurs en annexe)

- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005)
- Noir asphalte pour les toitures en fibro-ciment.

11.3.3-Lucarnes et châssis de toit pour les habitations.

Expression de la règle Les lucarnes pourront être à l’aplomb, du mur de façade, soit ou située dans le premier 1/3 de la toiture si elles ne comportent pas de partie maçonnée (appui sur les éléments de charpente). Leurs proportions, le rythme de positionnement ne doivent pas déséquilibrer le rythme de la façade.

11.3.4-Les cheminées pour les habitations.

Expression de la règle Les souches anciennes seront restaurées.
Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

11.3.5-Gouttières et descentes d’eaux pluviales pour les habitations.

Expression de la règle Les gouttières et descentes d’eau pluviale seront placées de façon discrète.

Le zinc ou le cuivre sont préconisés.

Aucune règle n’est fixée pour les autres bâtiments agricoles.

11.4 *Les Façades pour les habitations*

Expression de la règle *11.4.1-Aspect général*

L’ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin.

La reprise des façades anciennes doit se faire dans le respect de leur structure traditionnelle et parfois de matériaux anciens.

Expression de la règle *11.4.2-Les matériaux*

Pour l’ensemble des constructions.

- L’utilisation du bois est admise dans le cas d’une construction s’harmonisant avec l’environnement paysager et voisin.

- L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques non brillants est autorisé sous condition d'une justification architecturale.
- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings, ...) n'est pas autorisé.
- La pierre enduite à joints larges, les imitations de matériaux sont exclues ; la pierre et la brique sont toutefois utilisables en chaînage d'angle appareillé, voire en soubassement.
- De plus et uniquement pour les bâtiments à usage agricole, tels que ateliers, hangars, sont autorisés :
 - le bois,
 - les bacs métalliques,
 - les tôles métalliques,
 - le fibro-ondulé.

Expression de la règle 11.4.3-*Les percements et menuiseries pour les habitations*

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où :

- L'équilibre de la façade est respecté.
- Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les matériaux constituant les façades. Elle devra être identique sur l'ensemble de la construction. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

11.4.4- *Couleur des bâtiments agricoles :*

Sont autorisées les couleurs suivantes (voir palette des couleurs en annexe) :

- Lauze (RAL 7006 ou équivalent),
- Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent),
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent),
- Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent),
- RAL 8012 ou équivalent,
- RAL 1019 ou équivalent.

11.5 *Les verrières et vérandas pour les habitations*

Expression de la règle Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.6 *Les constructions annexes aux habitations*

Disposition générale Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et dans le respect d'une harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés pour l'habitation principale.

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

Certaines constructions ne sont pas autorisées si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en harmonie avec l'architecture locale ou de bâtiment d'habitation principal et l'ensemble du caractère de la zone.

De ce faite, ne sont pas autorisés :

- L'usage de plaque-ciment comme revêtement de façade.
- L'édification de mur de parpaing non enduit.
- L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.

11.7 *Les clôtures*

Disposition générale L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme par délibération du conseil communautaire du 29/11/2007.

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

Ces règles sont applicables à toutes édifications de clôtures en limite ou à l'intérieur des propriétés.

Expression de la règle L'utilisation d'un grillage à l'intérieur des propriétés, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre est autorisée dans un périmètre maximum de 100 mètres autour des habitations.

L'enfouissement du grillage n'est pas autorisé.

Les clôtures seront de type agricole. Elles seront constituées de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Ne sont pas autorisés :

- Les piquets de fer,
- Les poteaux béton.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Des exceptions sont tolérées dans les cas suivants :

- Activités d'élevage déclarées auprès des instances agricoles.
- Activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet.

Dans les deux cas, la hauteur maximum autorisée est de 1,80 mètre. L'utilisation du grillage fer est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

11.8 *Les énergies renouvelables*

Tout projet de pose sur une construction principale doit faire preuve d'une bonne intégration architecturale, c'est-à-dire en composition avec les percements de la façade ou en respectant son caractère.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non règlementé

ANNEXES

Palettes de couleurs pour les bâtiments agricoles de la zone A

Couleur des matériaux de façade pour les bâtiments agricoles :

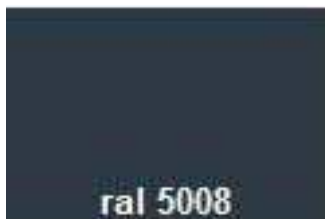
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)



Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)



Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)



Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)



RAL 8012 ou équivalent



RAL 1019 ou équivalent



Couleur des matériaux de couverture pour les bâtiments agricoles :

Lauze (RAL 7006 ou équivalent)



Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent)



Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)



Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent)



RAL 8012 ou équivalent



RAL 1019 ou équivalent



Noir (RAL 9005)



Titre V – Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Zone N

Sous-secteurs NI

Zone N

Secteur naturel

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique, soit en raison de leur caractère d'espace naturel. La poursuite des activités agricoles sur cette zone naturelle est autorisée.

Cette zone naturelle est une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction, sauf pour les activités relevant du domaine agricole. Toutefois, celle-ci comprend des constructions existantes qu'il convient de préserver et d'être réhabilitées. Celles-ci, correspondent aux constructions isolées, ou anciens corps de ferme n'étant plus en activité pour lesquels le changement de destination des bâtiments est autorisé (réhabilitation d'une grange, création de gîtes...).

La zone N comprend un sous-secteur :

- **Le sous-secteur N1** correspond à la zone naturelle à vocation de loisirs (parc, jardin public,..) et à vocation pour accueillir la station d'épuration.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2.

Il convient de rappeler que, sont interdits :

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

L'occupation permanente par des installations d'habitation mobiles (camping-car, roulottes, caravanes, mobile home, ...) rendues fixes, de terrain non équipé pour l'accueil et qui ne sont rattachés à aucune propriété bâtie.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Zone N La réhabilitation et l'extension mesurée du bâti existant à usage d'habitation, dans le respect des éléments architecturaux qui les composent.

En cas d'extension, celle-ci doit reprendre le même langage architectural que la construction principale et être limitée à :

- 40% de la S.H.O.N si inférieure à 100 m² de la SHON et 30 % de la S.H.O.N si supérieure à 100 m² de la SHON de la construction initiale.

Le changement de destination des anciens corps de ferme pour un usage d'habitation, ou à vocation touristique.

La construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité agricole.

La construction d'annexes, d'une superficie maximale de 50m² et sous réserve que celles-ci soient liées à une construction existante. L'annexe devra être implantée à une distance maximale de 50m de l'habitation principale

La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter le caractère architectural local de la construction initiale.

Les piscines, couvertes ou non, et leur local technique, liés aux habitations existantes.

Les plans d'eau à vocation économique ou de loisirs ou encore nécessaires à la lutte contre l'incendie.

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations annexes sous condition que l'exploitation de la carrière ne compromette pas l'économie agricole, que les itinéraires à emprunter pour les transports de matériaux soient adaptés au trafic engendré par l'activité agricole et que la remise en état permette de restituer le terrain à sa destination agricole.

En sous-secteur Toutes constructions et installations liées aux activités de loisirs, de tourisme, ainsi qu'à vocation socio-éducative, socio-culturelle,...

NI

Les équipements publics et leur extension nécessaires à leur bon fonctionnement.

Les plans d'eau à vocation économique ou de loisirs ou encore nécessaires à la lutte contre l'incendie.

La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter le caractère architectural local de la construction initiale.

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires préalablement aux équipements à vocation sanitaire, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de la règle

4.1 Eau potable

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

- Dans le cas d'une alimentation double (puits - réseau public) les installations devront être équipées d'une installation anti-retour.

- En cas d'absence du réseau public, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être autorisée après accord des services sanitaires.

4.2 *Eaux usées*

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (conformément au Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur).
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 *Eaux pluviales*

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, ...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales devront s'infiltrer sur la parcelle.

4.4 *Electricité, téléphone,*

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et dispositif de réception hertzien et satellite*

Les antennes doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

En zone N En cas de reconstruction après sinistre l'implantation initiale devra être respectée sauf cas d'impossibilité technique particulière.

En sous-secteur Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la zone à vocation
NI de loisirs.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone N En cas de reconstruction après sinistre l'implantation initiale devra être respectée sauf cas d'impossibilité technique particulière.

En sous-secteur Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour la zone à vocation
NI de loisirs.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ Article non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL Article non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

En zone N La hauteur maximale des constructions autorisée suite à une reconstruction après sinistre correspond à la hauteur initiale de la construction.

En cas d'extension de la construction principale, la hauteur maximale autorisée pour celle-ci correspond à la hauteur de ladite construction principale.

En sous-secteur La hauteur des constructions à vocation de loisirs ou
Nl d'équipements publics n'est pas règlementée.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

L'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.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage, ...) et les constructions présentant un intérêt architectural ainsi que les extensions et travaux de réhabilitation seront mis en valeur et restaurés dans le respect de leur style et matériau d'origine. Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

En sous-secteur L'utilisation du bois devra représenter au moins la moitié de la
Nl superficie des façades des constructions.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Le bâti ancien (restauration et extension)*

11.3.1. *Les toitures*

Expression de la Les pentes :

règle pour la Les toitures à pans, utiliseront une inclinaison comprise entre 35
zone N et 45°, sauf pente différente sur le bâtiment principal

Dans le cas de toiture-terrasse, un usage de la terrasse ou sa végétalisation est obligatoire.

Les matériaux de couverture :

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

Pour la restauration de constructions existantes, est autorisé :

Les toitures initialement réalisées en petite tuile traditionnelle, en ardoise ou en tuile mécanique losangée à emboîtement (type PERRUSSON) seront restaurées avec ces mêmes matériaux (sauf contrainte technique incontournable)

Par ailleurs, peuvent également être autorisés les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas, ainsi que le zinc et le cuivre sous la condition d'un projet architectural.

Expression de la règle pour la zone Nl Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de ce secteur.

Lucarnes et châssis de toit :

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local et devront reprendre le style de lucarnes existantes sur le bâti principal.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.

Les cheminées :

Expression de la règle Les souches anciennes seront restaurées.

Dans le cas d'impossibilité technique, les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

Gouttières et descentes d'eaux pluviales :

Expression de la règle Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.

Le zinc et le cuivre sont préconisés.

11.3.2. Les Façades

Expression de la règle L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin et elles seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les rénovations d'appareillage de pierre de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin d'origine sauf impossibilité technique.

Les matériaux :

Expression de la règle L'utilisation du bois est admise dans le cas d'une extension s'harmonisant avec le bâti existant.

Les enduits seront réalisés à la chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine) avec une coloration s'harmonisant avec l'environnement bâti le plus proche.

11.3.3 *Les percements et menuiseries*

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture du bâtiment concerné. Par conséquent, les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront réalisés dans la mesure où l'équilibre de la façade est respecté.

Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des appareillages constituant les façades. Des tons bruns rouges, bruns ocres, gris-colorés ou verts foncés, excluant les couleurs vives et le blanc pur, sont à privilégier.

L'utilisation du bois est préconisée pour les menuiseries.

Expression de la règle 11.3.4. *Les verrières et vérandas*

Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.4 *Les constructions annexes aux habitations*

Aspect général :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre dans le respect d'une harmonie avec les matériaux, les couleurs et le volume, utilisés pour l'habitation principale.

Expression de la règle Les annexes, appentis, vérandas pourront utiliser une inclinaison minimum de 20°.

Ne sont pas autorisés :

- L'usage de plaque-ciment comme revêtement de façade.
- L'édification de mur constitué de matériaux non enduits (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...).

L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.

11.5 *Les clôtures et les portails*

Aspect général :

De façon générale, des haies vives ou des aménagements paysagers seront préférés à l'édification de clôture.

Dans les zones naturelles, l'édification de clôture est soumise à demande d'autorisation préalable.

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

Expression de la règle Ces règles sont applicables à toute édification de clôtures sur la zone N, en limite ou à l'intérieur des propriétés.

Exception L'utilisation d'un grillage à l'intérieur des propriétés, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre est autorisée dans un périmètre maximum de 100 mètres autour des habitations. L'enfouissement du grillage n'est pas autorisé.

En zone N et NI Les clôtures seront de type agricole. Elles seront constituées de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

N'est pas autorisé :

- Les piquets en fer
- Les poteaux béton.
- L'utilisation du barbelé et tous types de grillage ainsi que le grillage enfoui.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 mètre.

Exception Des exceptions sont tolérées dans les cas suivants :

- Activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet.

Dans ce cas, la hauteur maximum autorisée est de 1,80 mètre. L'utilisation du grillage fer est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

En zone N et sous-secteur NI En bordure de voies publiques, des haies vives ou des aménagements paysagers seront préférés à l'édification de clôture.

Dans le cas d'une obligation de clôture, elles seront réalisées :

- Sur voie publique, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et doublée ou non d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des

organismes de tutelle.

- En limites séparatives, elle sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres et pourra être accompagnée d'une haie vive d'essences régionales. Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter les normes de sécurité et sur demande des organismes de tutelle.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

En sous-secteur
NI Un minimum de place de stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins des équipements publics et de loisirs de la zone.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

S'ils existent des étangs, mares et plans d'eau, ils seront à conserver.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.