

DEPARTEMENT DE SAÔNE-ET-LOIRE



Commune du Miroir

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Révision générale du PLU

RÈGLEMENT ÉCRIT

VERDI Designer de territoires

DOSSIER DE PLU APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du 19 novembre 2021

Cachet de la mairie et signature du maire :

Sommaire

SOMMAIRE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	6
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
2.1. LES ZONES URBAINES DITES U SUR LESQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT. IL S'AGIT DES ZONES :	6
2.2. LES ZONES A URBANISER DITES AU AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRESENT REGLEMENT.	7
2.3. LES ZONES AGRICOLES DITES A AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRESENT REGLEMENT.	7
2.4. LES ZONES NATURELLES DITES N AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU PRESENT REGLEMENT.	7
ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
3.1. LIMITATIONS DE LA CONSTRUCTIBILITE POUR DES RAISONS ENVIRONNEMENTALES, DE RISQUES, D'INTERET GENERAL AU TITRE DES ARTICLES R.151-31 2° ET R.151-34 1° DU CODE DE L'URBANISME.....	8
3.2. SECTEUR A PROGRAMME DE LOGEMENTS MIXITE SOCIALE EN ZONE U ET AU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME.....	8
3.3. LINEAIRES COMMERCIAUX ET PRESERVATION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME.....	9
3.4. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 9	9
3.5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	9
3.6. VOIES, CHEMINS, TRANSPORT PUBLIC A CONSERVER ET A CREEER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME.....	9
3.7. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	10
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION.....	11
ARTICLE 6 - STATIONNEMENT	11
ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN	11
ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR	12
ARTICLE 9 - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES.....	12
ARTICLE 10 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	12
ARTICLE 11 - TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.....	13
ARTICLE 12 – FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	15
<i>CARACTÈRE DE LA ZONE UA</i>	<i>15</i>
<i>LE PLAN DISTINGUE</i>	<i>15</i>
<i>SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS.....</i>	<i>16</i>
<i>ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i>	<i>17</i>
<i>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....</i>	<i>18</i>
<i>ARTICLE UA 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>18</i>
<i>ARTICLE UA 5 - QUALITÉ URBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</i>	<i>21</i>
<i>ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>25</i>
<i>ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</i>	<i>25</i>

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	27
ARTICLE UA 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	27
ARTICLE UA 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	29
CARACTÈRE DE LA ZONE UB	29
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	30
ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	30
ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	30
ARTICLE UB 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	30
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	31
ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	34
ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	38
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
ARTICLE UB 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	39
ARTICLE UB 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	42
CARACTÈRE DE LA ZONE UE.....	42
LE PLAN DISTINGUE	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	43
ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	43
ARTICLE UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	43
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	44
ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	46
ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	47
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
ARTICLE UE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES.....	48
ARTICLE UE 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	50
CARACTÈRE DE LA ZONE UX	50
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	51
ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	51
ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	51
ARTICLE UX 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	51
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	52
ARTICLE UX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE UX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	53
ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES	56

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
ARTICLE UX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	58
ARTICLE UX 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	58
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	61
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU	61
LE PLAN DISTINGUE	61
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	62
ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	62
ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	62
ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	62
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	63
ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	66
ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	70
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	71
ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVÉES	71
ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX	73
CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX.....	73
LE PLAN DISTINGUE	73
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	74
ARTICLE AUX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	74
ARTICLE AUX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	74
ARTICLE AUX 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	74
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	75
ARTICLE AUX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE AUX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	76
ARTICLE AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE AUX 7 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES	79
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	81
ARTICLE AUX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	81
ARTICLE AUX 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	81
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	84
CARACTÈRE DE LA ZONE A.....	84
LE PLAN DISTINGUE	84
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	85
ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS.....	85
ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	85
ARTICLE A 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	86
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	87

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	87
ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	89
ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	94
ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	94
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	95
ARTICLE A 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	95
ARTICLE A 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	95
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	97
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	98
CARACTÈRE DE LA ZONE N.....	98
LE PLAN DISTINGUE	98
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	99
ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS	99
ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	99
ARTICLE N 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	101
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES...102	
ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	102
ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	105
ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	109
ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	110
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	111
ARTICLE N 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	111
ARTICLE N 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX.....	111
TITRE VI : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	113
TITRE VII : LEXIQUE.....	115

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune du Miroir, dans le département de Saône-et-Loire.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

Les zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs. Ces secteurs se rattachent à la réglementation de la zone dont ils dépendent et font l'objet de prescriptions particulières.

2.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

UA	La zone UA correspond au centre-bourg de la commune. Si sa vocation principale est l'habitat, elle accueille néanmoins des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
UB	La zone UB correspond au hameau des Gambards, situé au nord de la commune. Sa vocation principale est l'habitat mais elle peut notamment accueillir, dans de moindres proportions qu'en UA, des activités de service.
UE	La zone UE correspond aux équipements publics et d'intérêt général principaux de la commune. Ces secteurs sont situés dans le centre-bourg : au sud, il s'agit des équipements scolaires et parascolaires, sportifs et de la salle polyvalente ; au nord, il s'agit de la mairie et de l'auberge de l'Ombelle.
UX	La zone UX correspond à la partie de la ZA de Milleure située sur la commune, à proximité de l'autoroute A39. La zone d'activités accueille des entreprises spécialisées dans le gros artisanat, l'industrie et des entrepôts.
UXa	Le sous-secteur UXa correspond à un site d'activités à vocation de petite industrie et artisanale, dans le

	prolongement ouest du centre-bourg.
--	-------------------------------------

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

1AU	La zone 1AU correspond au secteur d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Situé au sud-ouest du bourg, il consiste en une opération d'habitat mixte – tant sur les formes (logement individuel, groupé, intermédiaire...) que sur les types d'occupation des logements (propriété, logement locatif social...) – et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUX	La zone 1AUX correspond à l'extension de la ZA de Milleure. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

A	La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune.
Aco	Le sous-secteur Aco correspond aux secteurs agricoles concernés par des enjeux liés à la préservation des corridors écologiques. Plus restrictif en termes de constructibilité que la zone A, il permet néanmoins l'accueil d'installations et de petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.), d'emprise très limitée.
Are	Le sous-secteur Are correspond aux secteurs agricoles concernés par des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité. Plus restrictif que le sous-secteur Aco, la constructibilité nouvelle est fortement limitée.

2.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

N	La zone N correspond aux secteurs naturels de la commune.
Nco	Le sous-secteur Nco correspond aux secteurs naturels concernés par des enjeux liés à la préservation des corridors écologiques. Plus restrictif en termes de constructibilité que la zone N, il permet néanmoins l'accueil d'installations et de petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.), d'emprise très limitée.

Nre	Le sous-secteur Nre correspond aux secteurs naturels concernés par des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité. Plus restrictif que le sous-secteur Nco, la constructibilité nouvelle est fortement limitée.
Nzh	Le sous-secteur Nzh correspond aux secteurs naturels pour lesquels des milieux aquatiques et humides ont été identifiés ou sont à créer. Très restrictif en termes de constructibilité, il assure la préservation et le bon fonctionnement de ces espaces.
Ne	Le sous-secteur Ne accueille des équipements publics et d'intérêt général tout en sauvegardant le patrimoine naturel et les paysages présents.
Nc	Le sous-secteur Nc correspond au secteur accueillant le camping de Crotenots. Sa vocation principale est l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que la restauration.
Nx	Le sous-secteur Nx correspond aux sites d'activités économiques isolés, pour lesquels les extensions limitées sont autorisées.

ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général au titre des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du code de l'urbanisme

L'article R.151-31 précise que : « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

La commune du Miroir est traversée par l'autoroute A39. Aussi, s'appliquent sur la commune une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autres des axes de l'autoroute, ainsi qu'une bande de 300 mètres à l'intérieur de laquelle les nouvelles constructions sont soumises à des normes d'isolation sonore.

Ces deux secteurs sont repérés par les figurés suivants : 

3.2. Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il

définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le règlement graphique fait figurer le secteur de mixité sociale par le figuré suivant :



3.3. Linéaires commerciaux et préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Le règlement graphique fait figurer des linéaires commerciaux par le figuré suivant :



En zone UE, en application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues identifiées sur le règlement graphique (pièce n°4_ du PLU) en tant que linéaire commercial, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux :

- ∂ le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires artisanaux et commerciaux » est interdite toute transformation d'un local commercial en logement,
- ∂ le maintien d'une activité de type artisanat et commerce de détail, ou de restauration, est exigé.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ∂ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels aucune règle n'est fixée,
- ∂ aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

3.4. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par le figuré suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

3.5. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par les figurés suivants :



3.6. Voies, chemins, transport public à conserver et à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers*

et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Elles sont repérées sur le règlement graphique par le figuré suivant : 

3.7. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés sont identifiés sur le règlement graphique (pièce 4_ du PLU) et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

Ils sont identifiés par un numéro et identifiés dans le Titre VI du présent règlement, où toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière de ces emplacements, portée au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), est soumise aux dispositions suivantes :

- ∂ Toute construction y est interdite,
- ∂ Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme,
- ∂ Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

En vertu de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel se situe un emplacement réservé dispose d'un droit de délaissement.

Dans le cas où le propriétaire souhaite exercer ce droit et mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement. »

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Article L151-33 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. [...] ».

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 de Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération du 20 décembre 2019, un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur l'ensemble de la zone du bourg.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

ARTICLE 9 - LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

La commune est confrontée à certains risques :

- ∂ Risque inondation (la commune n'est pas couverte par un PPRI)
- ∂ Aléa retrait-gonflement des argiles
- ∂ Risque sismique de niveau 3

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur ces éléments.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 10 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif* et service public, nécessaires au fonctionnement des collectivités autorisés peuvent s'affranchir des articles 3 à 9 de chaque zone.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix de cet affranchissement.

**Définition d'« Intérêt collectif » par le Conseil d'État:*

- ✓ *un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ;*
- ✓ *il peut être géré par une personne publique ou privée ;*
- ✓ *son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.*

ARTICLE 11 - TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 de chaque zone du présent règlement écrit. Un débord sur l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

ARTICLE 12 – FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

Conformément à la loi du 27 septembre 1941, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune. Si sa vocation principale est l'habitat, elle accueille néanmoins des commerces, des services et des équipements publics et d'intérêt général.

LE PLAN DISTINGUE

Un site d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, auquel les pétitionnaires devront se référer pour l'aménagement du site : le Secteur nord du Bourg.

Un élément de patrimoine paysager (cône de vue Route de la Grange Berte) à protéger, identifié et localisé sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Un élément de paysage (mare) à protéger, identifié et localisé sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est assorti de prescriptions visant à assurer sa préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de terrain, sauf nécessité technique dûment justifiée.

Pour les sites identifiant des milieux aquatiques et humides (mare, étendue d'eau, etc.) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4 du PLU), sont interdits :

- Toute nouvelle construction dans une zone tampon de 20 mètres autour des milieux aquatiques et humides identifiés,
- Le drainage ou l'asséchage des sols.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique autre que celui interdit à l'article UA 1, à condition :
 - D'être compatibles avec la proximité de l'habitat
 - De ne pas induire de gêne supplémentaire
 - De satisfaire aux exigences de stationnement
- Les bureaux, à condition :
 - De ne pas dépasser une surface de plancher de plus de 300 m²
 - De satisfaire aux exigences de stationnement
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée,

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE UA 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté :

- Avec un recul minimal de 5,00 mètres par rapport à la RD 972 ;
- Avec un recul minimal de 2,00 mètres par rapport à la RD 311 ;
- A l'alignement ou avec un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux autres voies.

La même règle s'applique pour les constructions annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

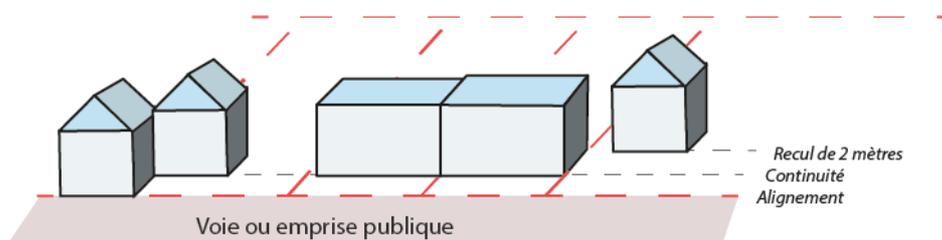


Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UA

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

* Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale ;
- Aux constructions annexes, qui peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 5,00 mètres linéaires. Au-delà de 5,00 mètres linéaires, la construction annexe doit s'implanter conformément à la règle générale mentionnée au premier alinéa de cet article 4.2.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un

retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- La réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (construction principale, extensions et constructions annexes) est limitée à 50% de la superficie de la parcelle.

Les piscines et bassins ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,00 mètres au faitage de la construction.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au

fonctionnement des collectivités ;

- Dans le cas de l'extension ou de d'aménagement d'une construction dépassant déjà cette hauteur, à condition que le volume créé ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction existante.

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ;
- L'emploi de teintes vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement ;
- Toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Aspect architectural

- Volumétrie des constructions

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

- Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans ou à 4 pans. Leur sens de faîtage veillera à respecter les faîtages des constructions environnantes.

La pente de toiture sera comprise entre 30 % et 60 %. Une pente moins importante est admise pour les coyaux, et les toitures des extensions et des bâtiments annexes. Les croupes sont autorisées à condition que la longueur du faîtage permette de respecter l’image des volumes architecturaux traditionnels de la Bresse.

Les toitures à 1 pan sont tolérées pour les constructions annexes de moins de 20 m² : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les couvertures des bâtiments principaux présenteront un aspect de tuiles, de teinte rouge ou brune nuancée tant pour les constructions principales que pour les dépendances (constructions annexes). Cette disposition ne s’applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.



Illustration des types de couvertures admises en UA

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les toitures-terrasses devront justifier d’une insertion architecturale et paysagère cohérente à l’échelle du village.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée sensiblement Nord/Sud. Toutefois, une implantation différente est acceptée dans le cas d’opérations groupées présentant des principes d’aménagement autres. L’orientation du faîtage des dépendances isolées pourra être perpendiculaire à la ligne de faîtage de la construction principale.

En cas d’installation de paraboles, celles-ci devront être posées le plus discrètement possible (au sol, contre une souche de cheminée...).

- Éclairage des combles

Pour les ouvertures en toiture, ne sont autorisées que les fenêtres intégrées à la pente du toit ainsi que les lucarnes jacobines, capucines ou meunières, à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

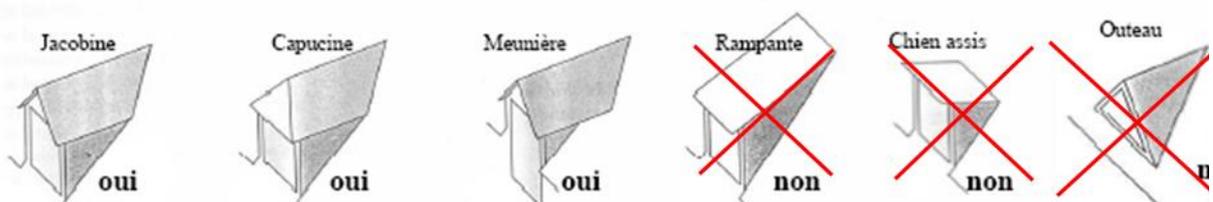


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en UA (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

La couleur dominante des façades devra être proche de celles des enduits traditionnels de ton ocre.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux des fenêtres et des volets devront être adaptés à l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murs pleins et les clôtures non ajourées sont interdits, à l'exception des clôtures en gabions et en pierre jointées. Seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique, sur support bois ou métal, éventuellement montée sur un muret de hauteur maximale de 0,6 mètre.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue et les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures pourront être doublées, à l'intérieur du lot, par une haie vive d'essences variées ou en bosquets discontinus.

En cas de mise en place d'un portail, celui-ci sera de conception sobre et son ouverture se fera sur l'intérieur du lot.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdits :

- Les clôtures constituées avec des moyens de fortune ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements liés aux énergies renouvelables et d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.

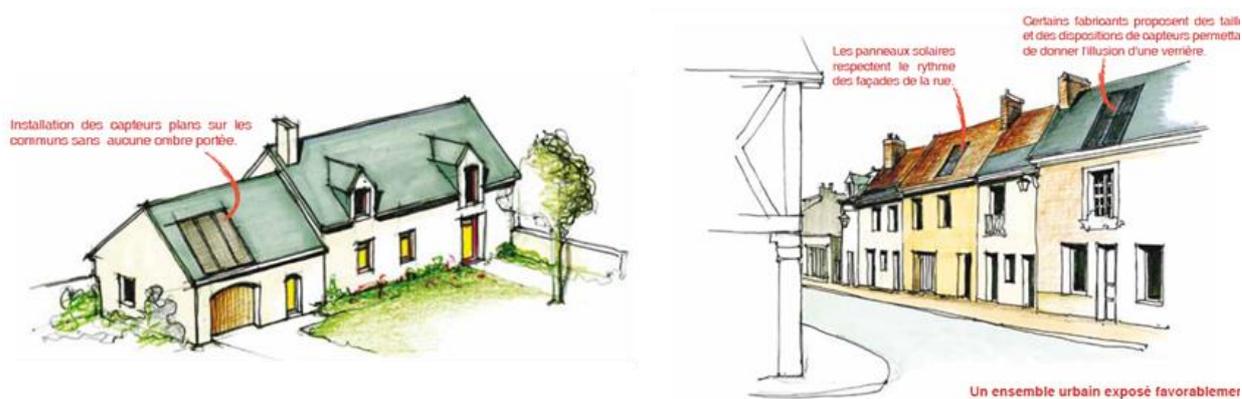


Schéma illustratif : installation des panneaux solaires en UA (source dessin : PNR Anjou-Loire-Touraine)

En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 4 mètres la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone ;
- la distance comptée horizontalement du pied de l'éolienne à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (pales comprises) « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Autres équipements

Les coffrets liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les ouvrages techniques (chauffage, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs) ainsi que les équipements de type bac à compost, récupérateur d'eau pluviales, devront – si possible – ne pas être visibles depuis le domaine public, être discrets et s'intégrer dans les volumes et l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Les mares et étendues d'eau

Tout aménagement ou travaux portant sur une mare à conserver ou une étendue d'eau à conserver, identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportée au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est également rappelé que le déversement direct des effluents d'exploitations agricoles et de toute eau usée est interdit. Pour les élevages soumis à déclaration ou autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), une distance de 35 m pour l'épandage des effluents organiques doit être respectée.

Sont autorisés les interventions visant à obtenir un meilleur fonctionnement écologique : amélioration des capacités d'accueil pour la faune et la flore, de la ressource en eau, limitation de la dynamique de comblement, etc.

Espaces verts

Il est rappelé que l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de la parcelle sur lesquelles elles sont implantées.

Tout nouveau projet de construction devra présenter au moins 30% de surfaces conservées en espaces verts de pleine terre (surfaces enherbées, plantée, jardins aménagés, etc.)

Plantations

Tout arbre ou arbuste inférieur à 2,00 mètres de hauteur doit être planté à 50 cm au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2,00 mètres de hauteur, il doit être planté à 2,00 mètres au moins de la limite séparative.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troène, frêne élevé,...).

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 300 mètres alentours.

Nombre de places

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra s'accompagner de la création de 2 places de stationnement

par logement, à l'exception des logements conventionnés par l'État pour lesquels sont exigés 1 place de stationnement par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de bureau, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique commercial, ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

Stationnement des cycles

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer la création au minimum d'1 emplacement vélos par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage commercial, artisanal, d'activité de service, de bureau ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dédiées aux cycles, à raison de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter

d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond au hameau des Gambards, situé au nord de la commune. Sa vocation principale est l'habitat mais elle peut notamment accueillir, dans de moindres proportions qu'en UA, des activités de service.

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

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de terrain, sauf nécessité technique dûment justifiée.

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique autre que celui interdit à l'article UB 1, à condition :
 - D'être compatibles avec la proximité de l'habitat
 - De ne pas induire de gêne supplémentaire
 - De satisfaire aux exigences de stationnement.

ARTICLE UB 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux voies.

La même règle s'applique pour les constructions annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

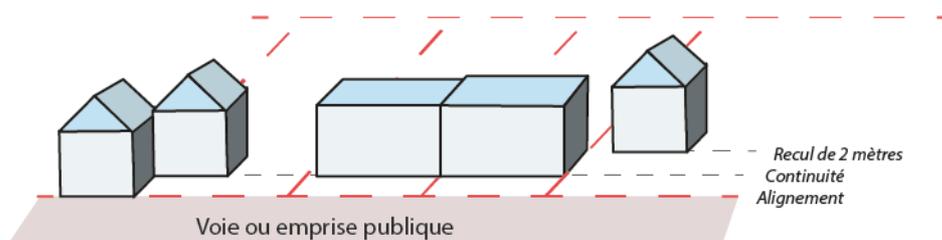


Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UA

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

* Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale ;
- Aux constructions annexes, qui peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 5,00 mètres linéaires. Au-delà de 5,00 mètres linéaires, la construction annexe doit s'implanter conformément à la règle générale mentionnée au premier alinéa de cet article 4.2.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement

du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- La réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (construction principale, extensions et constructions annexes) est limitée à 40% de la superficie de la parcelle.

Les piscines et bassins ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,00 mètres au faitage de la construction.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités ;
- Dans le cas de l'extension ou de d'aménagement d'une construction dépassant déjà cette hauteur, à condition que le volume créé ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction existante.

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à

l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ;
- L'emploi de teintes vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement ;
- Toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Aspect architectural

- Volumétrie des constructions

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

- Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans ou à 4 pans. Leur sens de faîtage veillera à respecter les faîtages des constructions environnantes.

La pente de toiture sera comprise entre 30 % et 60 %. Une pente moins importante est admise pour les coyaux, et les toitures des extensions et des bâtiments annexes. Les croupes sont autorisées à condition que la longueur du faîtage permette de respecter l'image des volumes architecturaux traditionnels de la Bresse.

Les toitures à 1 pan sont tolérées pour les constructions annexes de moins de 20 m² : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les couvertures des bâtiments principaux présenteront un aspect de tuiles, de teinte rouge ou brune nuancée tant pour les constructions principales que pour les dépendances (constructions annexes). Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.



Illustration des types de couvertures admises en UB

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les toitures-terrasses devront justifier d'une insertion architecturale et paysagère cohérente à l'échelle du hameau.

La ligne de faîtage de la construction principale sera orientée sensiblement Nord/Sud. Toutefois, une implantation différente est acceptée dans le cas d'opérations groupées présentant des principes d'aménagement autres. L'orientation du faîtage des dépendances isolées pourra être perpendiculaire à la ligne de faîtage de la construction principale.

En cas d'installation de paraboles, celles-ci devront être posées le plus discrètement possible (au sol, contre une souche de cheminée...).

- Éclairage des combles

Pour les ouvertures en toiture, ne sont autorisées que les fenêtres intégrées à la pente du toit ainsi que les lucarnes jacobines, capucines ou meunières, à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

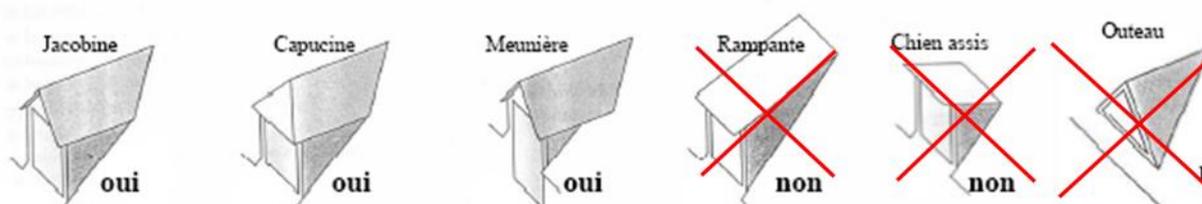


Schéma illustratif : réglementation des ouvertures de toits en UA (les exemples autorisés dans le schéma ne sont pas limitatifs)

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

La couleur dominante des façades devra être proche de celles des enduits traditionnels de ton ocre.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux des fenêtres et des volets devront être adaptés à l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murs pleins et les clôtures non ajourées sont interdits, à l'exception des clôtures en gabions et en pierre jointées. Seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique, sur support bois ou métal, éventuellement montée sur un muret de hauteur maximale de 0,6 mètre.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue et les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures pourront être doublées, à l'intérieur du lot, par une haie vive d'essences variées ou en bosquets discontinus.

En cas de mise en place d'un portail, celui-ci sera de conception sobre et son ouverture se fera sur l'intérieur du lot.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdits :

- Les clôtures constituées avec des moyens de fortune ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

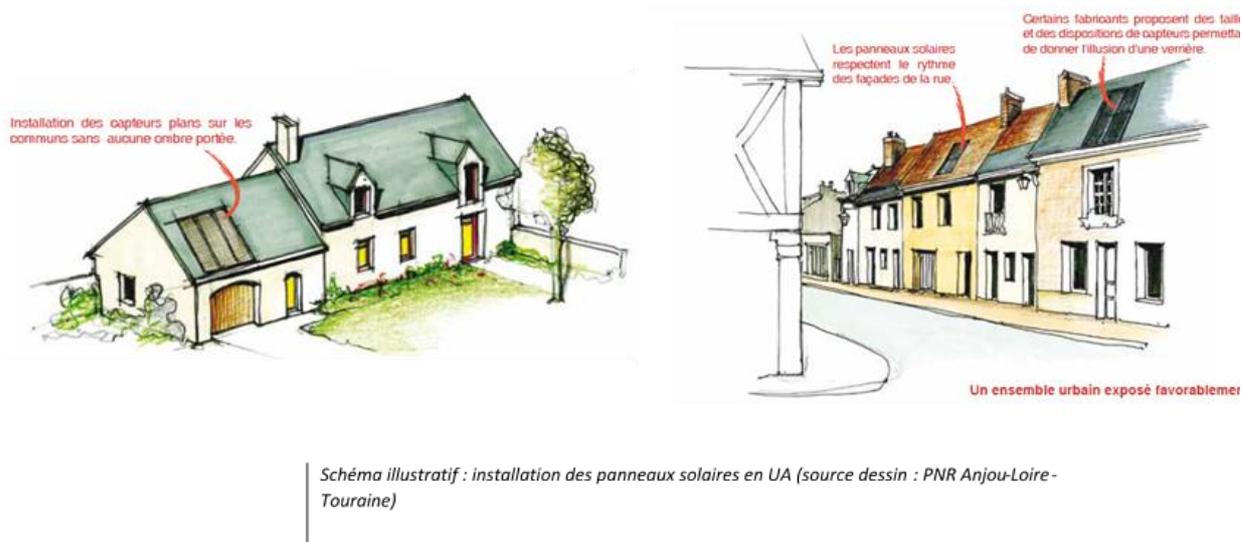
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements liés aux énergies renouvelables et d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.



En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 4 mètres la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone ;
- la distance comptée horizontalement du pied de l'éolienne à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (pales comprises) « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Autres équipements

Les coffrets liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les ouvrages techniques (chauffage, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs) ainsi que les équipements de type bac à compost, récupérateur d'eau pluviales, devront – si possible – ne pas être visibles depuis le domaine public, être discrets et s'intégrer dans les volumes et l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces verts

Il est rappelé que l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie de la parcelle sur lesquelles elles sont implantées.

Tout nouveau projet de construction devra présenter au moins 30% de surfaces conservées en espaces verts de pleine terre (surfaces enherbées, plantée, jardins aménagés, etc.)

Plantations

Tout arbre ou arbuste inférieur à 2,00 mètres de hauteur doit être planté à 50 cm au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2,00 mètres de hauteur, il doit être planté à 2,00 mètres au moins de la limite séparative.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troëne, frêne élevé,...).

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 300 mètres alentours.

Nombre de places

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra s'accompagner de la création de 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements conventionnés par l'État pour lesquels sont exigés 1 place de stationnement par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique commercial, ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

Stationnement des cycles

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer la création au minimum d'1 emplacement vélos par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage d'activité de service ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dédiées aux cycles, à raison de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter

d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux équipements publics et d'intérêt général principaux de la commune. Ces secteurs sont situés dans le centre-bourg : au sud, il s'agit des équipements scolaires et parascolaires, sportifs et de la salle polyvalente ; au nord, il s'agit de la mairie et de l'auberge de l'Ombelle.

LE PLAN DISTINGUE

Un linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, au droit duquel la transformation des activités de commerce et de restauration, au rez-de-chaussée des bâtiments, en habitation est interdite afin d'assurer la préservation et la diversité commerciale : Place du 19 Mars 1962.

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

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de terrain, sauf nécessité technique dûment justifiée.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition :
 - D'être compatibles avec la proximité de l'habitat, et des équipements publics et d'intérêt général,
 - De ne pas induire de gêne supplémentaire ;
 - De satisfaire aux exigences de stationnement ;
 - De ne pas dépasser une surface de plancher de plus de 300 m²

ARTICLE UE 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité fonctionnelle

Est interdite la transformation, en habitation, des rez-de-chaussée des activités de commerces et de restauration situées dans les bâtiments bordés par un linéaire identifié sur le règlement graphique (Place du 19 Mars 1962).

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux voies.

La même règle s'applique pour les constructions annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- ❑ Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- ❑ La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- ❑ Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- ❑ Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

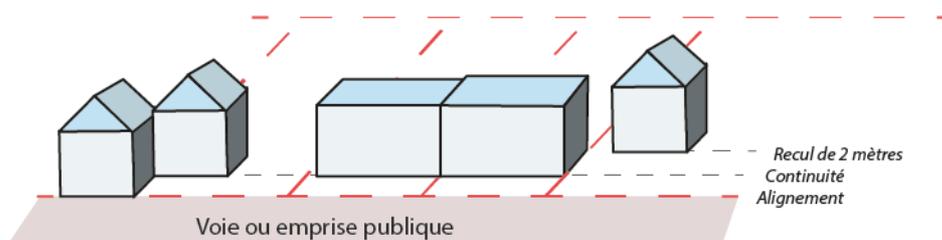


Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UA

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

* Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale ;
- Aux constructions annexes, qui peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 5,00 mètres linéaires. Au-delà de 5,00 mètres linéaires, la construction annexe doit s'implanter conformément à la règle générale mentionnée au premier alinéa de cet article 4.2.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement

du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,00 mètres au faitage de la construction.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités ;
- Dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'une construction dépassant déjà cette hauteur, à condition que le volume créé ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction existante.

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces verts

Tout nouveau projet de construction devra présenter au moins 10% de surfaces conservées en espaces verts de pleine terre (surfaces enherbées, plantée, jardins aménagés, etc.)

Plantations

Tout arbre ou arbuste inférieur à 2,00 mètres de hauteur doit être planté à 50 cm au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2,00 mètres de hauteur, il doit être planté à 2,00 mètres au moins de la limite séparative.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troëne, frêne élevé,...).

ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 300 mètres alentours.

Nombre de places

Toute nouvelle construction devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

Stationnement des cycles

Toute nouvelle construction devra s'accompagner de la création de places de stationnement dédiées aux cycles, à raison de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Revêtement des aires de stationnement

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.

Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester pour partie perméable.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter

d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX correspond à la partie de la ZA de Milleure située sur la commune, à proximité de l'autoroute A39. La zone d'activités accueille des entreprises spécialisées dans le gros artisanat, l'industrie et des entrepôts.

Le sous-secteur UXa correspond à un site d'activités à vocation de petite industrie et artisanale, dans le prolongement ouest du centre-bourg.

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

ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites dans l'ensemble des zones UX les destinations et occupations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à :

- des activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de destruction par sinistre, à l'exception seule des bâtiments qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

Dans la zone UX :

- Le changement de destination des bâtiments existants autres qu'à usage d'activités économiques est autorisé. Ce changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation future principale d'activité de la zone. Les bâtiments existants à usage d'activités économiques ne sont pas concernés par ces règles ;
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment à usage autre que d'activités économiques, est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors oeuvre nette que le bâtiment détruit. Les bâtiments d'activités peuvent être reconstruits sans conditions particulières ;
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

Dans le sous-secteur UXa :

- Seules sont autorisées les constructions nouvelles et extensions liées aux activités existantes.

ARTICLE UX 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD972 ;
- 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A39 ;
- 20 mètres de la limite d'emprise de l'autoroute A39 au droit de l'échangeur autoroutier ;
- 6 mètres pour toutes les autres voies publiques ou privées.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut toutefois être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas où une construction serait déjà implantée sur la limite séparative.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut toutefois être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

En limite de zone à vocation principale d'habitat, une marge de retrait de 10,00 mètres minimum sera imposée pour les constructions nouvelles.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 3,00 mètres.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du tènement foncier.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Dans la zone UX :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le sous-secteur UXa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment qui dépasse cette hauteur, à condition que la construction nouvelle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages techniques (cheminées...).

ARTICLE UX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques

du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ;
- L'emploi de teintes vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement ;
- Toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volumes et une disposition harmonieuse des ouvertures ;
- Les constructions s'implanteront parallèlement aux voies les plus importantes, notamment par rapport à l'autoroute A39, à la bretelle de péage et à la RD972. Leurs façades seront traitées de façon à pouvoir être vues avec intérêt depuis ces différents axes ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les constructions présenteront une harmonie de couleur dans une majorité de teintes et de nuances sombres. Un projet de coloration permettra d'assurer l'harmonie visuelle des bâtiments à l'intérieur de la zone. Le blanc et les teintes trop claires sont proscrits en grande surface.

Les façades feront l'objet d'un traitement architectural destiné à les mettre en valeur.

Les faces latérales des bâtiments seront traitées en correspondance esthétique avec la façade principale. Les matériaux dont la finition extérieure nécessite l'usage d'un enduit ne pourront rester apparents.

Une grande importance sera attachée à la qualité esthétique et à la cohérence générale des toitures. Les éléments techniques positionnés en toiture devront être dissimulés. Le fibrociment à l'état brut, utilisé de façon apparente pour couvrir les bâtiments est interdit. On privilégiera les couleurs de tonalité sombre s'harmonisant aux toits du secteur environnant.

Les constructions annexes s'harmoniseront avec le bâtiment principal.

Les enseignes individuelles sur mat sont interdites. Elles seront intégrées à la façade du bâtiment sans que leur taille dépasse 20% de la hauteur ce dernier, ou posées au sol. En aucun cas elles ne dépasseront les acrotères des bâtiments.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront, sauf obligation résultant de dispositions réglementaires particulières, dépasser 2,00 m. Elles pourront être, au besoin, implantés en retrait de l'alignement. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage de couleur neutre, gris plomb ou vert sombre à maille orthogonales, tendu entre des poteaux métalliques de faible section.

Leur implantation éventuelle en bordure de la RD972 pourra être décalée à l'intérieur de la parcelle afin de limiter leur impact visuel.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

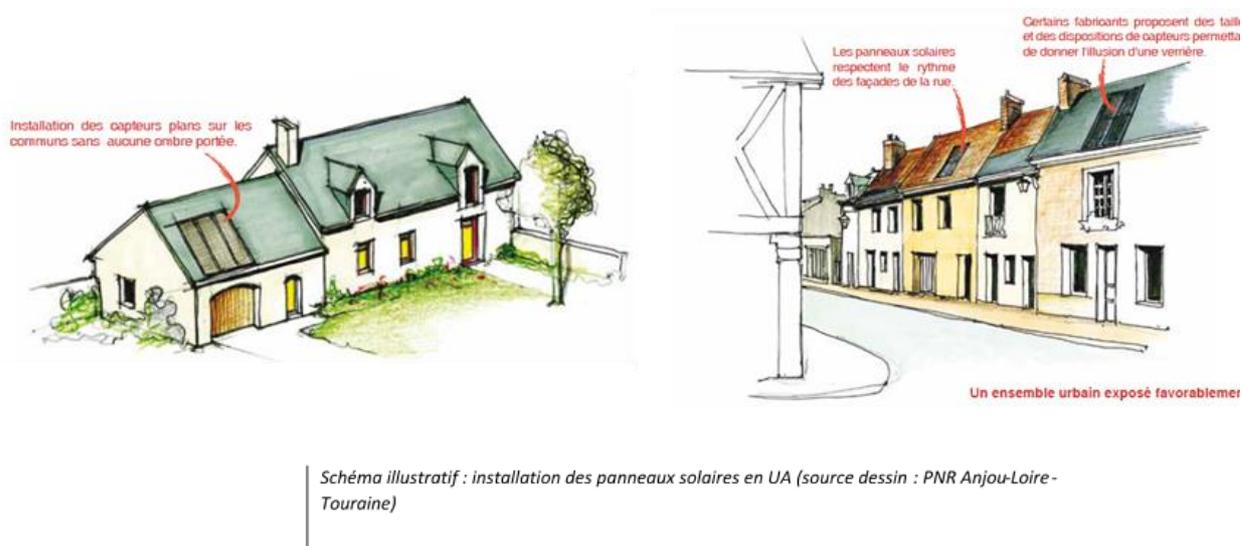
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements liés aux énergies renouvelables et d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.



En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 4 mètres la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone ;
- la distance comptée horizontalement du pied de l'éolienne à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (pales comprises) « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Les dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Espaces verts

De façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts, et correspondre à au moins 30% de la surface du terrain. Ces espaces seront engazonnés ou plantés d'arbres ou d'arbustes sur au moins la moitié de leur surface.

Plantations

Les plantations, composées d'essences locales (par exemple : frêne élevé, érable sycomore, aulne glutineux, saule marsault, cerisier à grappe...) seront exécutées en fonction d'un plan général, en respectant les principes de traitement qui auront été définis.

Le choix des essences doit être adapté au site et s'harmoniser avec les végétaux plantés sur les espaces environnants, comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle.
- Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Mesurer 12.5 m² au minimum

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

Nombre de places

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre calculées en fonction de la surface de plancher sera au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial ;
- 50% pour les autres activités ;
- 5% pour les entrepôts ;
- 1,5 place par logement autorisé conformément à l'article 2 de la zone UX.

Les règles applicables aux constructions et établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Revêtement des aires de stationnement

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.

Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester pour partie perméable.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la plate-forme ne peut être inférieure à 5,00 mètres de largeur.

Tout accès direct sur la RD972 et sur tous les ouvrages autoroutiers est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation

conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Situé au sud-ouest du bourg, il consiste en une opération d'habitat mixte – tant sur les formes (logement individuel, groupé, intermédiaire...) que sur les types d'occupation des logements (propriété, logement locatif social...) – et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

LE PLAN DISTINGUE

Un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme pour la réalisation d'un cheminement doux le long de la voirie existante.

Un site d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, s'appliquant sur la totalité de la zone 1AU et auquel les pétitionnaires devront se référer pour l'aménagement du site : le Secteur des Taillets.

Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, portant sur une partie de la zone 1AU (première phase d'aménagement) et pour lequel un minimum de 30% de logements sociaux est attendu.

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

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- Les affouillements ou exhaussements de terrain, sauf nécessité technique dûment justifiée.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition :
 - D'être compatibles avec la proximité de l'habitat
 - De ne pas induire de gêne supplémentaire
 - De satisfaire aux exigences de stationnement
 - De ne pas dépasser une surface de plancher de plus de 150 m².

ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Conformément aux indications portées sur le règlement graphique (pièce 4_ du PLU), le programme de logements réalisé dans le secteur de mixité sociale identifié devra comporter 30% de logements locatifs sociaux minimum.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

La façade ou le pignon du bâtiment principal doit être implanté avec un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux voies.

La même règle s'applique pour les constructions annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.) ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

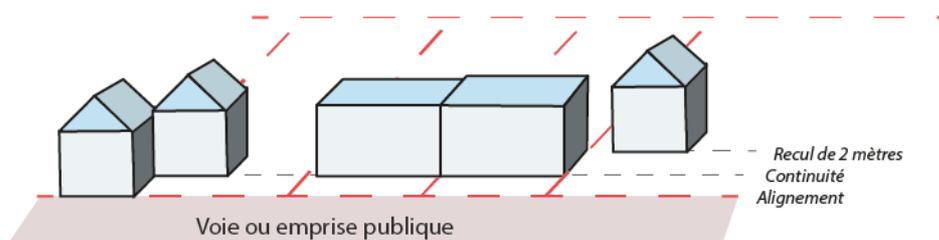


Schéma illustratif : implantation du bâtiment principal par rapport à la voie et aux emprises publiques en UA

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

* Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale ;
- Aux constructions annexes, qui peuvent s'implanter en limite séparative à condition que la façade implantée en limite séparative n'excède pas 5,00 mètres linéaires. Au-delà de 5,00 mètres linéaires, la construction annexe doit s'implanter conformément à la règle générale mentionnée au premier alinéa de cet article 4.2.

Dispositions particulières

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti

environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- La réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions (construction principale, extensions et constructions annexes) est limitée à 40% de la superficie de la parcelle.

Les piscines et bassins ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 8,00 mètres au faitage de la construction.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- Au sein du périmètre de l'OAP (Secteur des Taillets) correspondant à la première phase d'aménagement ;
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités ;
- Dans le cas de l'extension ou de d'aménagement d'une construction dépassant déjà cette hauteur, à condition que le volume créé ne dépasse pas la hauteur maximale de la construction existante.

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ;
- L'emploi de teintes vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement ;
- Toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Aspect architectural

- Volumétrie

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

- Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans ou à 4 pans.

La pente de toiture sera au moins de 30°. Une pente moins importante est admise pour les coyaux, et les toitures des extensions et des bâtiments annexes, celles-ci devront présenter une pente d'au minimum 15°.

Les toitures à un pan sont tolérées pour les constructions annexes de moins de 20 m² : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile de teinte nuancée, de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.



Type de tuile autorisé



Type de tuile autorisé



Type de tuile autorisé

Illustration des types de couvertures admises en 1AU

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les toitures-terrasses devront justifier d'une insertion architecturale et paysagère cohérente à l'échelle du village.

- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les ouvertures en toitures, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

- Ouvertures

Le modèle et la nature des matériaux des fenêtres et des volets devront être adaptés à l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Autres équipements

Les coffrets liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les ouvrages techniques (chauffage, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs) ainsi que les équipements de type bac à compost, récupérateur d'eau pluviales, devront – si possible – ne pas être visibles depuis le domaine public, être discrets et s'intégrer dans les volumes et l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murs pleins et les clôtures non ajourées sont interdits, à l'exception des clôtures en gabions et en pierre jointées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Sont interdites :

- Les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.

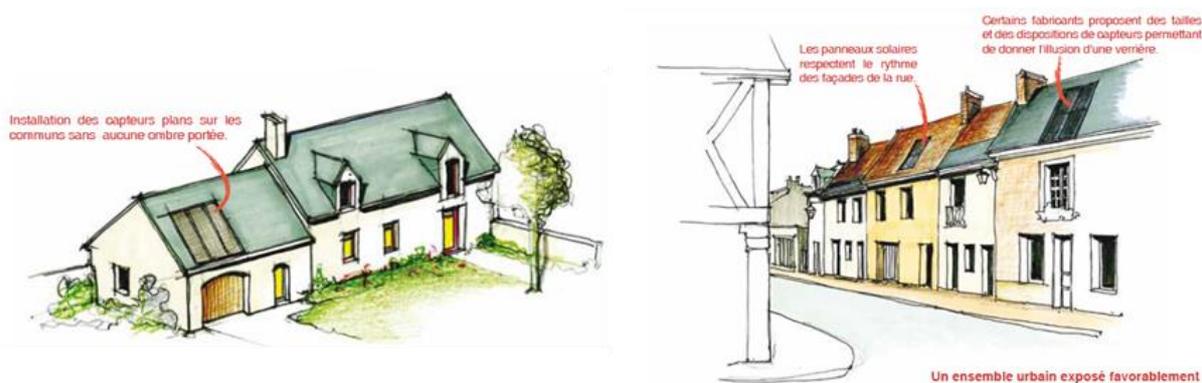


Schéma illustratif : installation des panneaux solaires en UA (source dessin : PNR Anjou-Loire-Touraine)

En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit des constructions dans la zone ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces verts

Il est rappelé que l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie de la parcelle sur lesquelles elles sont implantées.

Tout nouveau projet de construction devra présenter au moins 30% de surfaces conservées en espaces verts de pleine terre (surfaces enherbées, plantée, jardins aménagés, etc.)

Plantations

Tout arbre ou arbuste inférieur à 2,00 mètres de hauteur doit être planté à 50 cm au moins de la limite de propriété. Si l'arbre ou l'arbuste dépasse 2,00 mètres de hauteur, il doit être planté à 2,00 mètres au moins de la limite séparative.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troëne, frêne élevé,...).

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un effort de mutualisation devra être fait avec les parkings se situant dans un rayon de 300 mètres alentours.

Nombre de places

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle construction à usage d'habitation devra s'accompagner de la création de 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements conventionnés par l'État pour lesquels sont exigés 1 place de stationnement par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

Stationnement des cycles

- Pour les constructions à usage d'habitation

Toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer la création au minimum d'1 emplacement vélos par logement.

- Pour toutes les autres constructions

Toute nouvelle construction à usage d'activité de service ou encore d'équipement public et d'intérêt général devra s'accompagner de la création de places de stationnement dédiées aux cycles, à raison de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE 1AU 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX correspond à l'extension de la ZA de Milleure – et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

LE PLAN DISTINGUE

Un site d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, s'appliquant sur la totalité de la zone 1AUX et auquel les pétitionnaires devront se référer pour l'aménagement du site : la ZA de Milleure.

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

ARTICLE AUX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites les destinations et occupations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à :

- des activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de destruction par sinistre, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement.

ARTICLE AUX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment à usage autre que d'activités économiques, est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors oeuvre nette que le bâtiment détruit. Les bâtiments d'activités peuvent être reconstruits sans conditions particulières ;
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les autres constructions sont admises à condition de garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions, et de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités.

ARTICLE AUX 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE AUX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD972 ;
- 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A39 ;
- 6 mètres pour toutes les autres voies publiques ou privées.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut toutefois être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas où une construction serait déjà implantée sur la limite séparative.

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut toutefois être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées ou à un service public ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, à l'exception seule des constructions qui ne respecteraient pas les distances de recul imposées à l'article 4 du règlement ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

En limite de zone à vocation principale d'habitat, une marge de retrait de 10,00 mètres minimum sera imposée pour les constructions nouvelles.

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

La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 3,00 mètres.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du tènement foncier.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment qui dépasse cette hauteur, à condition que la construction nouvelle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages techniques (cheminées...).

ARTICLE AUX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques

- de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ;
- L'emploi de teintes vives ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement ;
- Toute construction de caractère provisoire ou définitif, réalisée avec des matériaux de rebut.

Aspect architectural

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- Elles présenteront une simplicité de volumes et une disposition harmonieuse des ouvertures ;
- Les constructions s'implanteront parallèlement aux voies les plus importantes, notamment par rapport à l'autoroute A39, à la bretelle de péage et à la RD972. Leurs façades seront traitées de façon à pouvoir être vues avec intérêt depuis ces différents axes ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les constructions présenteront une harmonie de couleur dans une majorité de teintes et de nuances sombres. Un projet de coloration permettra d'assurer l'harmonie visuelle des bâtiments à l'intérieur de la zone. Le blanc et les teintes trop claires sont proscrits en grande surface.

Les façades feront l'objet d'un traitement architectural destiné à les mettre en valeur.

Les faces latérales des bâtiments seront traitées en correspondance esthétique avec la façade principale. Les matériaux dont la finition extérieure nécessite l'usage d'un enduit ne pourront rester apparents.

Une grande importance sera attachée à la qualité esthétique et à la cohérence générale des toitures. Les éléments techniques positionnés en toiture devront être dissimulés. Le fibrociment à l'état brut, utilisé de façon apparente pour couvrir les bâtiments est interdit. On privilégiera les couleurs de tonalité sombre s'harmonisant aux toits du secteur environnant.

Les constructions annexes s'harmoniseront avec le bâtiment principal.

Les enseignes individuelles sur mat sont interdites. Elles seront intégrées à la façade du bâtiment sans que leur taille dépasse 20% de la hauteur ce dernier, ou posées au sol. En aucun cas elles ne dépasseront les acrotères des bâtiments.

Les clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Elles ne pourront, sauf obligation résultant de dispositions réglementaires particulières, dépasser 2,00 m. Elles pourront être, au besoin, implantés en retrait de l'alignement. Elles seront réalisées au moyen d'un grillage de couleur neutre, gris plomb ou vert sombre à maille orthogonales, tendu entre des poteaux métalliques de faible section.

Leur implantation éventuelle en bordure de la RD972 pourra être décalée à l'intérieur de la parcelle afin de limiter leur impact visuel.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

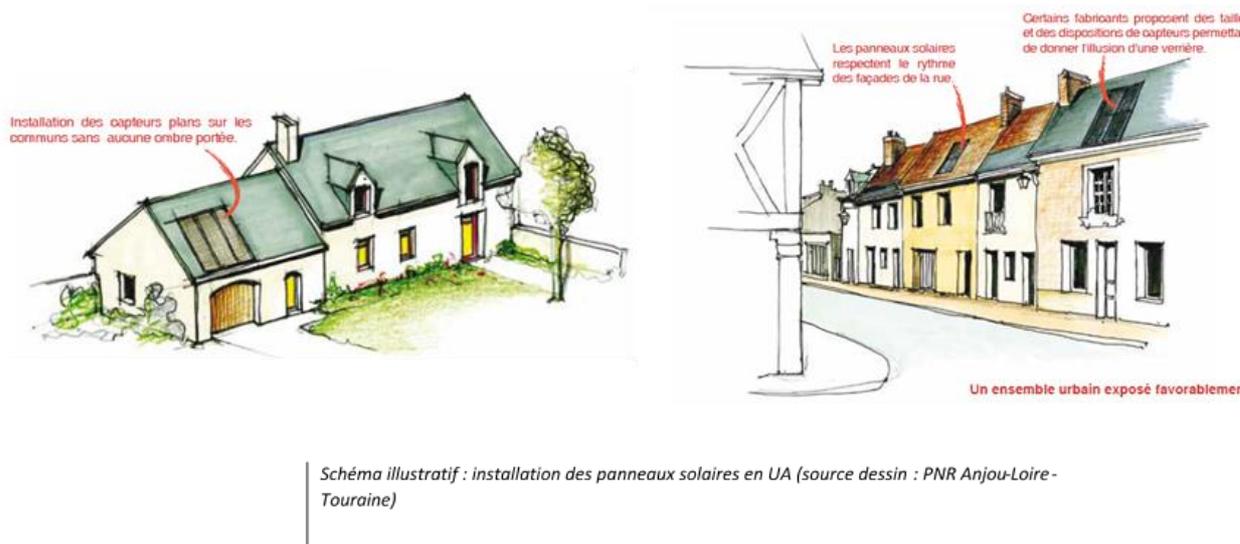
Les équipements liés aux énergies renouvelables et d'architecture bioclimatique doivent être intégrés et adaptés à

la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.



En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 4 mètres la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone ;
- la distance comptée horizontalement du pied de l'éolienne à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale (pales comprises) « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Les dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation,

plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Espaces verts

De façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts, et correspondre à au moins 30% de la surface du terrain. Ces espaces seront engazonnés ou plantés d'arbres ou d'arbustes sur au moins la moitié de leur surface.

Plantations

Les plantations, composées d'essences locales (par exemple : frêne élevé, érable sycomore, aulne glutineux, saule marsault, cerisier à grappe...) seront exécutées en fonction d'un plan général, en respectant les principes de traitement qui auront été définis.

Le choix des essences doit être adapté au site et s'harmoniser avec les végétaux plantés sur les espaces environnants, comme indiqué ci-dessus.

ARTICLE AUX 7 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour tout établissement privé ou public, ces espaces doivent:

- Être suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement et de son personnel sur la parcelle.
- Être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- Mesurer 12.5 m² au minimum

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

Nombre de places

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre calculées en fonction de la surface de plancher sera au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial ;
- 50% pour les autres activités ;
- 5% pour les entrepôts ;
- 1,5 place par logement autorisé conformément à l'article 2 de la zone UX.

Les règles applicables aux constructions et établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Revêtement des aires de stationnement

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.

Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester pour partie perméable.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dont la plate-forme ne peut être inférieure à 5,00 mètres de largeur.

Tout accès direct sur la RD972 et sur tous les ouvrages autoroutiers est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse sans aire de retournement sont interdites. Elles présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUX 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation

conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il conviendra de prévoir les aménagements nécessaires à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques d'hygiène possibles.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs agricoles de la commune.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Aco** correspond aux secteurs agricoles concernés par des enjeux liés à la préservation des corridors écologiques. Plus restrictif en termes de constructibilité que la zone A, il permet néanmoins l'accueil d'installations et de petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.), d'emprise très limitée ;
- **Le sous-secteur Are** correspond aux secteurs agricoles concernés par des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité. Plus restrictive que la zone Aco, la constructibilité nouvelle est fortement limitée et dédiée uniquement à des besoins d'accompagnement d'une activité agricole existante.

LE PLAN DISTINGUE

Des éléments de patrimoine bâti (Grange Berte, Eglise Notre-Dame de l'Assomption, Moulin de l'Abbaye) à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage (mares, étendues d'eau, boisements, linéaires de haies) à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites en zone A :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 ;
- Les carrières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars ;
- Les campings et parc résidentiel de loisirs ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

Les destinations et sous-destinations interdites en sous-secteur Aco et en sous-secteur Are :

- Toute nouvelle construction ou installation à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 ;

Pour les sites identifiant des milieux aquatiques et humides (mare, étendue d'eau, etc.) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4 du PLU), sont interdits :

- Toute nouvelle construction dans une zone tampon de 20 mètres autour des milieux aquatiques et humides identifiés,
- Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
- Le drainage ou l'asséchage des sols.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en zone A :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les **logements** à condition d'être strictement liés et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole
- L'extension des habitations existantes, à condition :
 - Que l'extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé ;
 - Que la surface cumulée de l'habitation après extension ne dépasse pas 250 m².
- Les constructions annexes des habitations existantes, à condition :

- Que les annexes cumulées ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol ;
- Que celles-ci soient implantées à 30,00 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant.
- Les piscines de moins de 100 m² sont autorisées à moins de 30 m des habitations principales ;
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole, dans la mesure où ces activités de diversification soient nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles :
 - Les activités liées à la transformation et à la vente directe sur l'exploitation pourront être réalisées soit dans le volume de bâtiments agricoles existants, soit via la création d'un nouveau bâtiment ;
 - Les activités d'accueil à la ferme (chambres d'hôtes...) devront obligatoirement être réalisés dans le volume de bâtiments agricoles existants ;
- Les dépôts de combustibles solides ou liquides liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Aco :

- Les installations et petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.) dès lors qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur maximum, qu'ils conservent au moins un des côtés ouvert et qu'ils soient démontables ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et qu'ils participent à l'entretien ou à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Are :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et qu'ils participent à l'entretien ou à la mise en valeur des réservoirs écologiques.

Les usages, affectations et types d'activités autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones agricoles :

- Les constructions ou installations liées aux infrastructures autoroutières et routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée ;
- Dans un rayon de 5 mètres autour des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), les seuls travaux autorisés ne doivent ni nuire à la survie de l'élément végétal à protéger ni altérer leur qualité sanitaire,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

ARTICLE A 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de :

- 100,00 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute (la bande d'inconstructibilité liée à l'autoroute étant reportée au règlement graphique (pièce 4_ du PLU) ;
- 10,00 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5,00 mètres par rapport à l'axe de toute autre voie, à l'exception des voies et dessertes privées.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

* Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initial.

Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité agricole n'est pas réglementée.

Dans la zone et les sous-secteurs concernés, conformément aux articles A 1 et A 2, il est rappelé que :

- Les extensions aux habitations existantes ne doivent pas dépasser 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé, et que la surface de plancher totale de l'habitation ne doit pas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines) ne doivent pas dépasser, en cumulé, 30 m² d'emprise au sol, et que celles-ci doivent être implantées à moins de 30 m des habitations principales ;
- Les piscines de moins de 100 m² sont autorisées à moins de 30 m des habitations principales.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

- Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

- Pour les constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,00 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités,

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc. doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à laquelle elles ont été édifiées.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les

vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Sont interdits :

- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement,
- La réalisation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Volumétrie des constructions à destination d'habitation

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

Aspect architectural

- Toitures

- Les bâtiments à destination agricole :

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 20%.

Les toitures devront présenter une couleur rouge ou une teinte en accord avec la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos ainsi que pour les tunnels nécessaires pour abriter les animaux.

- Les constructions à destination d'habitation :

Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans ou à 4 pans. La ligne de faîtage sera orientée sensiblement Nord/Sud.

La pente de toiture sera au moins de 30°. Une pente moins importante est admise pour les coyaux, et les toitures des extensions et des bâtiments annexes, celles-ci devront présenter une pente d'au minimum 15°.

Les toitures à un pan sont tolérées pour les constructions annexes de moins de 20 m² : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile de teinte nuancée, de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

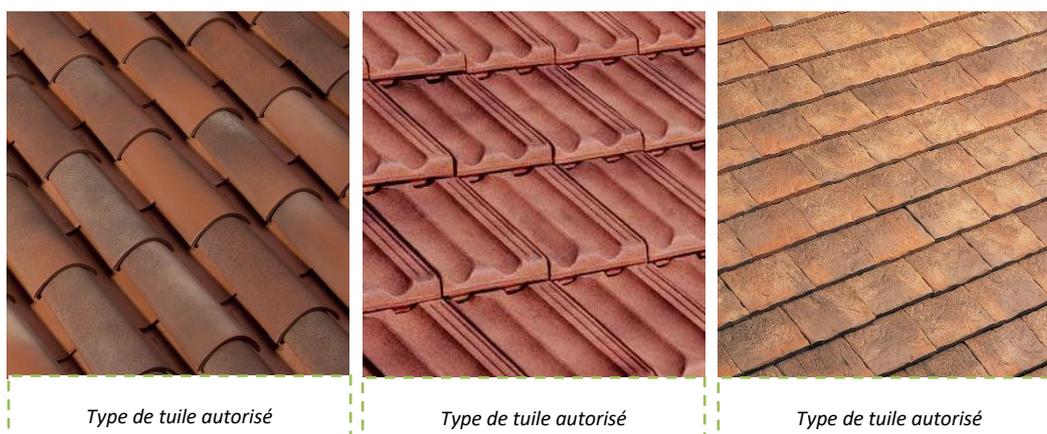


Illustration des types de couvertures admises en A

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

- Éclairage des combles des constructions à destination d'habitation

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les ouvertures en toitures, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

- Façades

- Les bâtiments à destination agricole :

Les façades des bâtiments devront présenter une teinte sombre ou en accord avec l'environnement.

- Les constructions à destination d'habitation :

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

- Ouvertures des constructions à destination d'habitation

Le modèle et la nature des matériaux des fenêtres et des volets devront être adaptés à l'architecture du bâtiment

qui les supporte.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Autres équipements

Les coffrets liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les ouvrages techniques (chauffage, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs) ainsi que les équipements de type bac à compost, récupérateur d'eau pluviales, devront – si possible – ne pas être visibles depuis le domaine public, être discrets et s'intégrer dans les volumes et l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murs pleins et les clôtures non ajourées sont interdits, à l'exception des clôtures en gabions et en pierre jointées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

- Les clôtures des bâtiments agricoles

Elles ne sont pas soumises au présent règlement.

- Sont interdites :

- Les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.

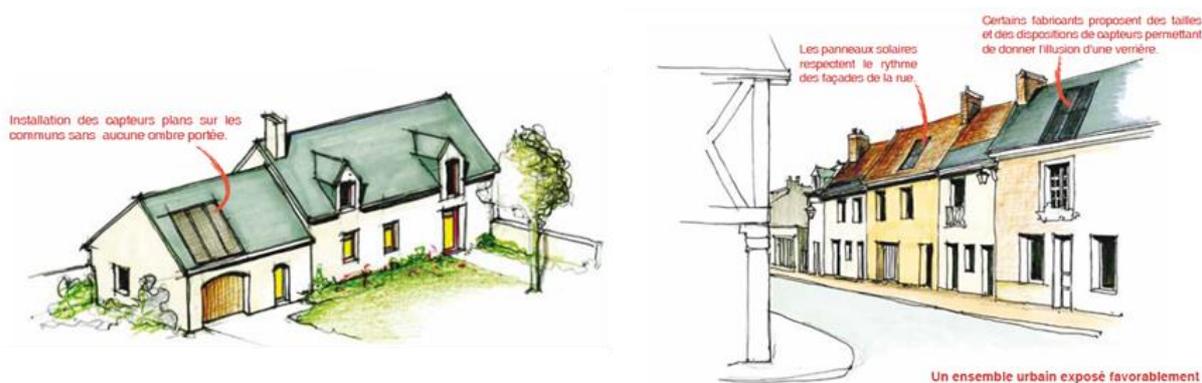


Schéma illustratif : installation des panneaux solaires en UA (source dessin : PNR Anjou-Loire-Touraine)

En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit des constructions dans la zone ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Élément de paysage remarquable

Dans le cas d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

- Les modifications et/ou suppressions :
 - Des dimensions, formes et positions des percements
 - De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
 - Des éléments en saillie ou en retrait
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Les mares et étendues d'eau

Tout aménagement ou travaux portant sur une mare à conserver ou une étendue d'eau à conserver, identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportée au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est également rappelé que le déversement direct des effluents d'exploitations agricoles et de toute eau usée est interdit. Pour les élevages soumis à déclaration ou autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), une distance de 35 m pour l'épandage des effluents organiques doit être respectée.

Sont autorisés les interventions visant à obtenir un meilleur fonctionnement écologique : amélioration des capacités d'accueil pour la faune et la flore, de la ressource en eau, limitation de la dynamique de comblement, etc.

- Les haies

Tout aménagement ou travaux portant sur un linéaire de haie à conserver, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doit faire l'objet d'une déclaration préalable. De manière générale, les haies identifiées doivent être conservées en l'état et entretenues.

En cas de destruction d'un linéaire de haie pour des motifs sanitaires ou pour la circulation d'une exploitation agricole, un linéaire équivalent sera replanté dans un rayon de 500 mètres.

- Les boisements

Tout boisement à conserver, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), peut être abattu sous condition d'autorisation préalable et qu'il soit remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

Plantations

Les bâtiments à usage agricole devront être masqués par des rideaux de végétation, lorsque par leur volume ou par leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troène, frêne élevé,...).

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Nombre de places

Toute nouvelle construction devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE A 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter

d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs agricoles de la commune.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Nco** correspond aux secteurs naturels concernés par des enjeux liés à la préservation des corridors écologiques. Plus restrictif en termes de constructibilité que la zone A, il permet néanmoins l'accueil d'installations et de petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.), d'emprise très limitée ;
- **Le sous-secteur Nre** correspond aux secteurs naturels concernés par des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité. Plus restrictif que le sous-secteur Nco, la constructibilité nouvelle est fortement limitée ;
- **Le sous-secteur Nzh** correspond aux secteurs naturels pour lesquels des milieux aquatiques et humides ont été identifiés ou sont à créer. Très restrictif en termes de constructibilité, il assure la préservation et le bon fonctionnement de ces espaces ;
- **Le sous-secteur Ne** accueille des équipements publics et d'intérêt général tout en sauvegardant le patrimoine naturel et les paysages présents ;
- **Le sous-secteur Nc** correspond au secteur accueillant le camping de Crotenots. Sa vocation principale est l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que la restauration ;
- **Le sous-secteur Nx** correspond aux sites d'activités économiques isolés, pour lesquels les extensions limitées sont autorisées.

LE PLAN DISTINGUE

Un élément de patrimoine paysager (espaces verts publics derrière la Boutique) à protéger, identifié et localisé sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Des éléments de paysage (mares, étendues d'eau) à protéger, identifiés et localisés sur le règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation dans le présent règlement.

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

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les destinations et sous-destinations interdites en zone N :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ;
- Le commerce et les activités de services, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- Les carrières ;
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars ;
- Les campings et parc résidentiel de loisirs, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2 ;
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

Les destinations et sous-destinations interdites en sous-secteur Nco, Nre, Nzh, Nx, Nc :

- Toute nouvelle construction ou installation à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 ;

Pour les sites identifiant des milieux aquatiques et humides (mare, étendue d'eau, etc.) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4 du PLU), sont interdits :

- Toute nouvelle construction dans une zone tampon de 20 mètres autour des milieux aquatiques et humides identifiés ;
- Tout affouillement ou exhaussement de terrain ;
- Le drainage ou l'asséchage des sols.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en zone N :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité forestière ;
- L'extension des habitations existantes, à condition :
 - Que l'extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé ;
 - Que la surface cumulée de l'habitation après extension ne dépasse pas 250 m².
- Les constructions annexes des habitations existantes, à condition :

- Que les annexes cumulées ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol ;
- Que celles-ci soient implantées à 30,00 mètres maximum du bâtiment d'habitation existant.
- Les piscines de moins de 100 m² sont autorisées à moins de 30 m des habitations principales.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Nco :

- Les installations et petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.) dès lors qu'ils n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur maximum, qu'ils conservent au moins un des côtés ouvert et qu'ils soient démontables ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et qu'ils participent à l'entretien ou à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Nre :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation d'activité forestière de la zone et qu'ils participent à l'entretien ou à la mise en valeur des réservoirs écologiques.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Nzh :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif strictement liés à l'entretien ou à la mise en valeur écologique de la zone. Toute destruction d'une zone humide fera alors l'objet de compensations conformes au SDAGE.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Ne :

- Les aires de détente et de loisirs ouvertes au public ainsi que les stationnements, les installations, les affouillements et exhaussements de sols qu'elles nécessitent sous réserve de leur insertion qualitative dans l'environnement ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion et à l'optimisation des déchets verts ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Nx :

- L'extension des constructions existantes, à condition :
 - De conserver la vocation principale de ladite construction à la date d'approbation du PLU révisé ;
 - Que l'extension ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions en sous-secteur Nc :

- L'hébergement touristique et la restauration en lien avec un projet de réaménagement du camping / parc résidentiel de loisirs de Crotenots, à condition que ces constructions soient liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone et qu'elles n'aient pas pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements par rapport à l'autorisation en vigueur ;

- Les abris mobiles utilisés pour l'habitation à condition de correspondre à des besoins de gardiennage du site ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les usages, affectations et types d'activités autorisés sous conditions dans l'ensemble des zones agricoles :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée,
- Dans un rayon de 5 mètres autour des éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), les seuls travaux autorisés ne doivent ni nuire à la survie de l'élément végétal à protéger ni altérer leur qualité sanitaire.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises et voiries publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de :

- 100,00 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute (la bande d'inconstructibilité liée à l'autoroute étant reportée au règlement graphique (pièce 4_ du PLU) ;
- 10,00 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5,00 mètres par rapport à l'axe de toute autre voie, à l'exception des voies et dessertes privées.

Dispositions particulières

Une implantation différente est admise pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.).

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres. Un débord de l'emprise publique est permis, sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine et si l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) est conservé en application de la loi en vigueur au moment du permis de construire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ou sas de vérandas n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve du Code Civil.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale à la moitié de la hauteur « H », soit $L = H/2$ avec un minimum de 3,00 mètres ;

** Le débord des toitures de 0,50m. maximum n'est pas concerné par cette prescription. Au-delà de 0,50m., le débord extérieur des toitures constitue un point du bâtiment qui de ce fait entre dans ce calcul.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent le prolongement du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initial.

Dispositions particulières

Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un retrait inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en retrait, dans la limite de 30 centimètres.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

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

Non réglementée.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activité forestière n'est pas réglementée.

Dans la zone N, conformément aux articles N 1 et N 2, il est rappelé que :

- Les extensions aux habitations existantes ne doivent pas dépasser 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé, et que la surface de plancher totale de l'habitation ne doit pas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines) ne doivent pas dépasser, en cumulé, 30 m² d'emprise au sol, et que celles-ci doivent être implantées à moins de 30 m des habitations principales ;
- Les piscines de moins de 100 m² sont autorisées à moins de 30 m des habitations principales.

Dans le sous-secteur Nco, conformément aux articles N 1 et N 2, il est rappelé que les installations et petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.) n'excéderont pas 30 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils conservent au moins un des côtés ouvert et qu'ils soient démontables.

Dans le sous-secteur Nx, conformément aux articles N 1 et N 2, il est rappelé que l'extension des constructions existantes ne dépassera pas 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU révisé.

Dans le sous-secteur Ne, l'emprise au sol des constructions et installations autorisées dans la zone doit être limitée aux stricts besoins des aménagements projetés, sous réserve de leur insertion qualitative dans l'environnement.

Dans le sous-secteur Nc, les constructions et installations autorisées dans la zone à vocation d'hébergement touristique ne doivent pas avoir pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements par rapport à l'autorisation en vigueur. Les abris mobiles utilisés pour l'habitation correspondant à des besoins de gardiennage du site sont limités à 30 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Limite d'application de la règle : Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, éoliennes domestiques, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : La hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut du faitage ou de l'acrotère

- Pour les constructions à usage d'habitation

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions et des extensions des constructions existantes ne peut excéder 8,00 mètres. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

- Pour les constructions à usage agricole et forestier

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,00 mètres

Dans le secteur Nco, il est rappelé que seules les installations et petits bâtiments démontables pour animaux (abris, etc.) sont autorisés. Ils n'excéderont pas 30 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur maximum, à condition qu'ils conservent au moins un des côtés ouvert et qu'ils soient démontables.

- Pour les autres constructions

Dans les secteurs Nx et Nc, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone, conformément aux articles N 1 et N 2, ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone, conformément aux articles N 1 et N 2, ne peut excéder 3,50 mètres.

Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et service public nécessaires au fonctionnement des collectivités,

En limite séparative, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne.

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet élément identifié.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la réalisation d'une construction peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc. doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à laquelle elles ont été édifiées.

Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

Sont interdits :

- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement,
- La réalisation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter

Volumétrie des constructions à destination d'habitation

En raison du caractère argileux du sol, les sous-sols et les caves seront à éviter. Les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Il sera préféré une volumétrie basse et allongée afin de permettre à la nouvelle construction de s'implanter dans le tissu existant.

Les constructions devront être, autant que possible, orientées dans une logique climatique. Les constructions seront adaptées à l'environnement et au terrain.

Aspect architectural

- Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à 2 pans ou à 4 pans. La ligne de faîtage sera orientée sensiblement Nord/Sud.

La pente de toiture sera au moins de 30°. Une pente moins importante est admise pour les coyaux, et les toitures des extensions et des bâtiments annexes, celles-ci devront présenter une pente d'au minimum 15°.

Les toitures à un pan sont tolérées pour les constructions annexes de moins de 20 m² : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. Dans tous ces cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces constructions.

Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuile de teinte nuancée, de rouge à brun. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires et aux panneaux photovoltaïques.

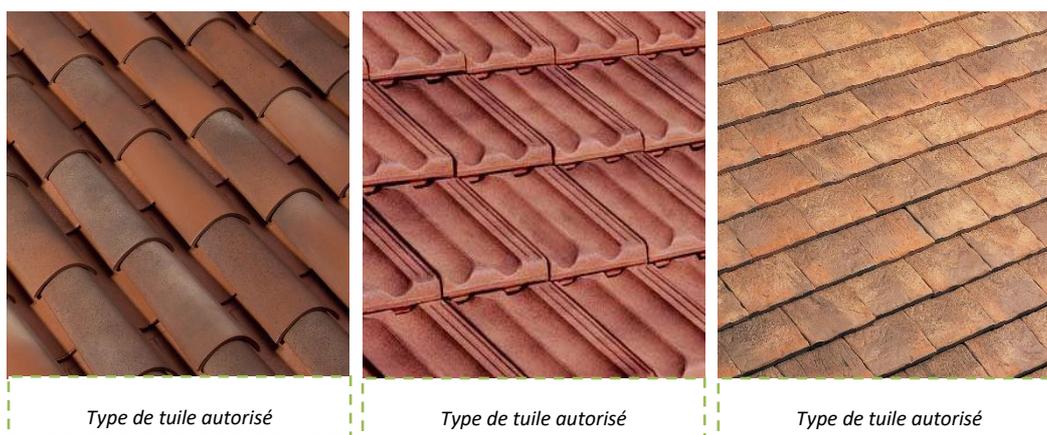


Illustration des types de couvertures admises en N

La nature des matériaux de couverture sera autant que possible en concordance avec l'époque de construction de l'immeuble.

- Éclairage des combles

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions voisines.

La réalisation de lucarnes traditionnelles est autorisée à condition que leur composition architecturale soit proportionnelle à la toiture.

Pour les ouvertures en toitures, les tabatières, les verrières, les fenêtres de toit encastrées au pan de toitures sans saillie sont autorisées à condition que ces dispositifs soient composés avec l'architecture des façades (couleur, style, etc.).

Les outeaux, les chiens assis et les lucarnes rampantes et tous autres modèles inadaptés au bâti existant sont interdits.

- Façades

Les matériaux, les enduits et les teintes employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement.

En cas de réhabilitation, les éléments architecturaux remarquables ou typiques seront à conserver et à mettre en valeur.

- Ouvertures des constructions

Le modèle et la nature des matériaux des fenêtres et des volets devront être adaptés à l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Autres équipements

Les coffrets liés à la desserte par les réseaux devront être dissimulés.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées à l'architecture du bâtiment.

Les ouvrages techniques (chauffage, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs) ainsi que les équipements de type bac à compost, récupérateur d'eau pluviales, devront – si possible – ne pas être visibles depuis le domaine public, être discrets et s'intégrer dans les volumes et l'architecture du bâtiment qui les supporte.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

- Les clôtures nouvelles

Les murs pleins et les clôtures non ajourées sont interdits, à l'exception des clôtures en gabions et en pierre jointées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur...) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en

diminuant la visibilité.

- Les clôtures anciennes

Seuls les murs de clôture en pierre existants conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleurs des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

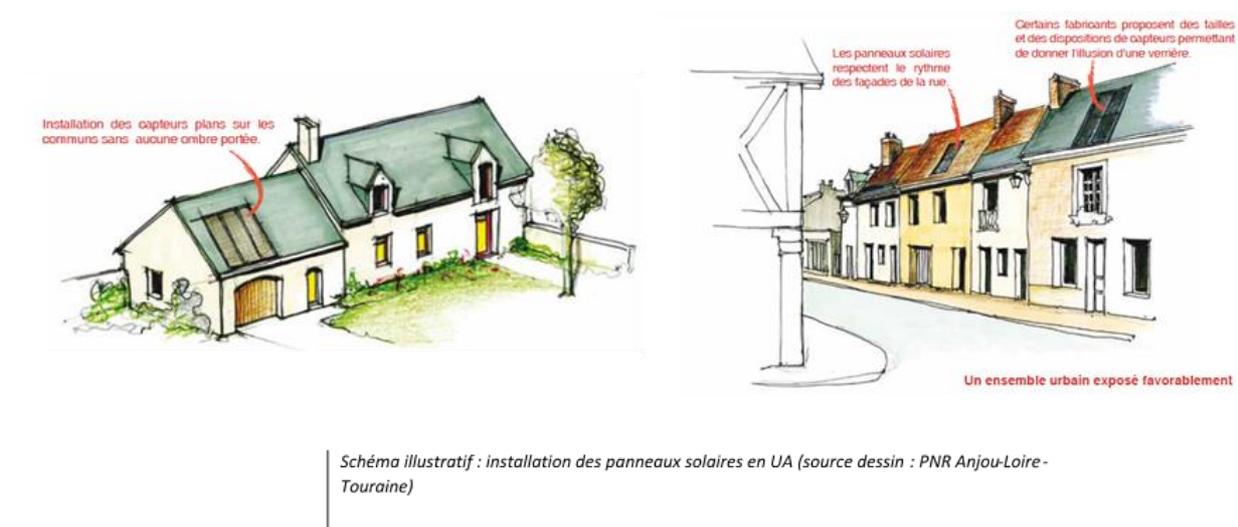
- Sont interdites :
 - Les clôtures constituées avec des moyens de fortune
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les panneaux solaires intégrés sans saillie par rapport au pan de toiture sont autorisés, à condition que l'ensemble du dispositif soit de teinte sombre ou de teinte apparentée à celle de la toiture, sans facettes ni filets.



En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

- Éoliennes

Seules les éoliennes domestiques par turbine sont autorisées, dans les conditions cumulées que :

- la hauteur maximale du mât support de l'éolienne ne dépasse pas de plus de 5 mètres la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit des constructions dans la zone ;
- ces installations s'intègrent dans un projet architectural ou urbain sans créer de nuisance dans leur environnement.

Élément de paysage remarquable

Dans le cas d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément ou d'être nécessaire à son fonctionnement, sont interdites :

- Les modifications et/ou suppressions :
 - Des dimensions, formes et positions des percements
 - De la hiérarchie des niveaux de façade et de sa ponctuation par la modénature
 - Des éléments en saillie ou en retrait
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément

Les menuiseries ou ferronneries d'un élément identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, reporté au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), ne pouvant être restaurées doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque.

Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Les mares et étendues d'eau

Tout aménagement ou travaux portant sur une mare à conserver ou une étendue d'eau à conserver, identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportée au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU), doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est également rappelé que le déversement direct des effluents d'exploitations agricoles et de toute eau usée est interdit. Pour les élevages soumis à déclaration ou autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), une distance de 35 m pour l'épandage des effluents organiques doit être respectée.

Sont autorisés les interventions visant à obtenir un meilleur fonctionnement écologique : amélioration des capacités d'accueil pour la faune et la flore, de la ressource en eau, limitation de la dynamique de comblement, etc.

- Les haies

Tout aménagement ou travaux portant sur une haie identifiée au règlement graphique (pièce 4_ du PLU), doit faire l'objet d'une déclaration préalable. De manière générale, les haies identifiées doivent être conservées en l'état et entretenus.

En cas de destruction d'un linéaire de haie pour des motifs sanitaires ou pour la circulation d'une exploitation agricole, un linéaire équivalent sera replanté dans un rayon de 500 mètres.

- Les boisements

Tout élément végétal identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme abattu après autorisation doit être remplacé, sur le site même, par un élément d'espèce équivalente et de même gabarit une fois adulte.

Plantations

Les bâtiments à usage agricole devront être masqués par des rideaux de végétation, lorsque par leur volume ou par leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les haies végétales seront composées d'essences locales (par exemple : charmille, troëne, frêne élevé,...).

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Nombre de places

Toute nouvelle construction devra s'accompagner de la création de places de stationnement dimensionnées selon la nature du projet.

Le permis de construire ou d'aménager devra fournir une étude attestant du dimensionnement cohérent des espaces de stationnement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et l'intervention des véhicules de santé.

Voiries

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- À l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, d'intervention des véhicules de santé et de collecte des déchets ménagers ;
- Aux constructions à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent,
- aux opérations qu'elles doivent desservir,
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE N 9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à vocation d'habitation ou recevant du public doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant lorsqu'il existe, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique ; ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront néanmoins se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

- Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques devront subir un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'eau usée communal et doit être expressément autorisé par le gestionnaire du réseau et l'autorité territoriale, via une convention spéciale de déversement.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordées au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie et n'altèrent pas la qualité sanitaire des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU (pièce 4_ du PLU).

TITRE VI : EMBLEMES RÉSERVÉS

Conformément à l'article 3.7 du **Titre I Dispositions générales** du présent règlement, le règlement graphique (pièce 4_ du PLU) identifie un emplacement réservé, détaillé ci-après :

Numéro	OBJET	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Création d'un cheminement piéton	Commune	417 m ²

TITRE VII : LEXIQUE

Accès :

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère :

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement :

Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable des travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement :

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Clôture :

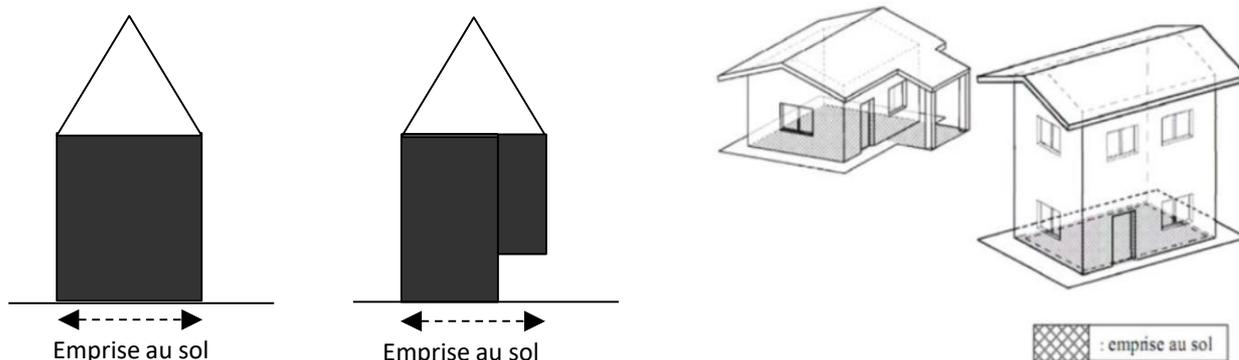
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade.



Constructions annexes :

Les constructions annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : appentis, vérandas, abris de jardin, garages et pergolas. L'annexe n'est pas une construction directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il s'agit d'une extension de la construction principale.

La surface de plancher maximale d'une construction annexe ne doit pas excéder 20 m², exceptés les bâtiments à vocation d'activités économiques et touristiques.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut du bâtiment.

Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Emprise :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espace perméable :

Les espaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction.
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Essences locales :

Les essences locales visées pour les plantations nouvelles ou les replantations

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Hauteur au faîtage :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

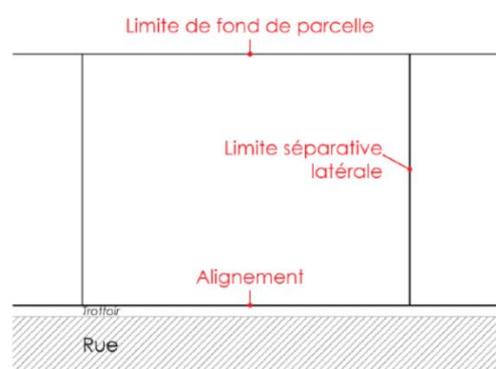
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Elles regroupent :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci.



Mur de soutènement :

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduites :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain Naturel (TN) :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.