

Département d'Indre-et-Loire



MAZIERES DE TOURAINES

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

5

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal
en date du 28 septembre 2018
approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme

Le Maire,

SOMMAIRE

TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	35
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	45
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	54
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	59
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	61
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	71
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Mazières de Touraine. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre du bourg.

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle devra accueillir également nombre d'activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Patrimoine communal** : l'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. A ce titre, tout travaux ayant pour effet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment est soumis à permis de démolir.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

ARTICLE UA 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UA1 ainsi que, sous conditions :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie » sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur, etc.) et de rester compatible avec la proximité de zones habitées,

ARTICLE UA 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction,
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 5.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

5.1 Eléments bâtis protégés

L'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous

condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :

- par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
- ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.

L'ensemble des linéaires de murs traditionnels maçonnés existants en zone UA sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. La démolition de tout ou partie d'un mur maçonné traditionnel implanté en limite de voie ou d'emprise publique peut être admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :

- en vue de la création d'un accès à la parcelle,
- si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant.

5.2 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...).

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect).

L'usage de la tuile pourra être admis pour l'aménagement et l'extension de constructions initialement couvertes par ce matériau.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés, etc.) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes sur rue devront conserver leurs caractéristiques d'origine (largeur, hauteur, entourage, etc.). La création de nouvelles ouvertures est admise dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue ou l'espace publics.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

5.3 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction

principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment gris pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue ou emprise publique, la démolition partielle est autorisée sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,60 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis, etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est, exception faite du secteur UBa, entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- le **secteur UBa** destiné à couvrir les secteurs d'extension récente du bourg qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif ou pour lesquels l'extension de ce réseau n'est pas programmée.

Au sein de la zone UB, un secteur de densification est identifié sur les plans de zonage par une dénomination particulière (secteur OAP-1).

Sauf spécifications dans le règlement, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble de la zone UB et de son sous-secteur.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

ARTICLE UB 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB :

- sous réserve, dans le secteur OAP-1, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UB1 ainsi que, sous conditions :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie » sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur, etc.) et de rester compatible avec la proximité de zones habitées,

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur dénommé « OAP-1 », en vertu de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, l'opération à réaliser doit permettre la création de 4 logements locatifs sociaux.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UB 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

5.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une

architecture signifiante.

B) Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...),
- pour les constructions à usage d'habitation, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade, etc.) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être :

- l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect),
- la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

5.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

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

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour

adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;

- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

Dans le secteur dénommé « OAP-1 », la création d'accès directs des parcelles sur la route du Breuil est interdite.

2- Voies

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

La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UC** est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.

Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

La zone UC comprend 2 sous-secteurs :

- le **secteur UCb** spécifiquement réservé pour le développement d'activités artisanales existantes et des constructions qui leur sont liées,
- le **secteur UCc** réservé pour des activités, industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Sauf spécifications dans le règlement, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble de la zone UC et de ses sous-secteurs.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone UC est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dispositions particulières applicables dans les secteurs UCb et UCc :

Dans les secteurs UCb et UCc, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Habitation » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

ARTICLE UC 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UCb, est autorisé l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UC1 sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités existantes dans la zone à la date d'approbation du P.L.U.

Dans la zone UCc, est autorisé l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UC1.

ARTICLE UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 34,
- en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En outre, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à ces limites.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions techniques liées aux divers réseaux ainsi qu'aux constructions existantes, qui ne respectent pas les reculs évoqués ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

2- Hauteur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ni aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics, ni aux silos, cheminées ou autres installations spécifiques nécessaires à la construction.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UCb exclusivement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UCc exclusivement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

5.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

5.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

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

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un grillage sur poteaux métalliques doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales à feuillage non persistant,
- soit une haie vive composée d'essences locales non permanentes.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

B) Installations diverses

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements industriels et artisanaux (hors entrepôts), 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les entrepôts, Il n'est imposé aucune obligation en matière de création d'aires de stationnement
- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la

norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La largeur des nouveaux accès sera de 6 mètres minimum.

La création de nouveaux accès, groupés ou non, sur et depuis la RD n°34 est interdite.

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau des eaux usées d'origine industrielle peut être, dans le cadre d'une convention signée entre le pétitionnaire et le responsable du réseau, soumis à un prétraitement .

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UH est une zone urbanisée couvrant les secteurs agglomérés constructibles du hameau de la Brosserie.

Elle se caractérise par une urbanisation lâche constituée d'un bâti implanté sur un parcellaire vaste et en bordure de la route de St-Etienne.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone UH est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone UH est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UH, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UH 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone UH, sont interdites toutes les constructions ou installations incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Commerce et activité de service » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires »

ARTICLE UH 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UH, sont autorisés l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article UH1.

ARTICLE UH 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 30 mètres calculée depuis l'alignement de la voie publique sur laquelle est localisé l'accès à la parcelle.

Cette bande de constructibilité ne s'impose pas aux extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et situées en-dehors de cette bande. Ces extensions sont possibles dans le prolongement de l'habitation.

Les autres constructions autorisées dans la zone (ouvrages techniques nécessaire à un service public, annexes à l'habitation, etc.) devront respecter un recul minimal d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UH 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

5.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives

monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises pour les constructions à usage d'habitation, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade, etc.) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être :

- l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect),
- la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation
 L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.
 Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.
 Les éléments caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.
 Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

F) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

5.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UH 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être plantés.

ARTICLE UH 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- À la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris).

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

2- Voies

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

La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UH 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Lorsqu'elles ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être assainies au travers d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont souterrains.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

La zone 1AUh comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur 1AUh1** destiné à l'urbanisation des secteurs enclavés proches du cimetière – secteur du Bourg (OAP-2)
- le **secteur 1AUh2** destiné à l'urbanisation du secteur de la Tremblaie (OAP-3)

Sauf lorsque le règlement le précise, les règles édictées ci-après s'appliquent indistinctement pour l'ensemble des zones 1AUh.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone 1AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone 1AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUh 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone 1AUh, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la destination « Exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations,
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie »
- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Entrepôt »

ARTICLE 1AUh 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUh, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

Sont autorisées l'ensemble des constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUh1 ainsi que, sous conditions les constructions, installations et activités suivantes :

- Les constructions, installations et activités rattachées à la sous-destination « Industrie » sous réserve de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur, etc.), de rester compatible avec la proximité de zones habitées et d'être liées à une habitation présente dans la zone.

ARTICLE 1AUh 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUH 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres, dès lors qu'elles n'entravent la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.)
- aux bâtiments et installations d'intérêt public ou liés aux services publics,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUH 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappel : les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Expression des façades

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (pierre, bois, etc.) doivent être peintes ou revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Des couleurs plus soutenues ou vives pourront être admises :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, équipements, services publics...),
- pour les constructions à usage d'habitation, sur une portion de la construction (extension, portion d'une façade, etc.) dès lors qu'elles contribuent à l'affirmation du parti architectural retenu pour la construction.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

Excepté pour les vérandas/verrières dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être :

- l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect),
- la tuile plate (ou un matériau en présentant l'aspect).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture (zinc, bac-acier...) pourront être autorisés s'ils sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural, la performance énergétique de la construction ou son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires, la création de lucarnes doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

D) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

E) Annexes

Les annexes maçonnées doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent

participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit. Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
 - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé ou non d'une haie, etc.),
 - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales. L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres mais ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rue. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou espaces publics.

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AUH 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) doivent être aménagés et traités, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un

traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

ARTICLE 1AUH 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet.

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les normes suivantes doivent être respectées :

- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement (garage non compris),
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m². A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les établissements commerciaux, 1 place pour 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m² ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
- pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré ; 2 places par classe du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues ;
- pour les salles de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

La largeur des nouveaux accès sera de 4 mètres minimum.

Dans le secteur 1AUh2, la création d'accès directs des parcelles sur la route de la Petite Gaudrière est interdite. Par ailleurs, le point d'accroche de la voie de desserte sur la rue de la Tremblaie devra être situé face à la voie existante desservant le lotissement de la Tremblaie au sud.

2- Voies

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

La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est pas réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUH 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Elle est découpée en plusieurs secteurs :

- le **secteur 2AUh** destiné à l'urbanisation à vocation principal d'habitat à long terme,
- le **secteur 2AUc** destiné à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone 2AU est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, une partie de la zone 2AU est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone 1AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 2AU, sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future :

- Les constructions, installations et équipements rattachés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

ARTICLE 2AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

ARTICLE 2AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

**ARTICLE 2AU 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET
ENVIRONNEMENTALE**

Article non règlementé

**ARTICLE 2AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article non règlementé

ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

Elle prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

- **Elément de paysage protégé** : certains éléments de paysage (haies et alignements d'arbres) sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE A 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »).

Dans la zone A, sont autorisées :

- Les constructions, installations et équipements rattachés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone à l'exception des parcs photovoltaïques au sol qui sont interdits dans l'ensemble de la zone A,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
 - que les terres de remblais proviennent du site,

Et

 - s'ils sont strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone,
 - ou s'ils sont destinés à l'abreuvement des animaux,
 - ou s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou aux CUMA agréées,
- Les constructions nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole dès lors qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire) sauf contraintes techniques avérées,
- les constructions à usage d'habitation dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 50 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un

bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m² d'emprise au sol.
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination en vue de leur affectation à la sous-destination « Logement » ou à la sous-destination « Hébergement hôtelier ou touristique » dès lors :
 - que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - qu'ils obtiennent l'accord préalable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD 48).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux CUMA agréées n'est pas règlementée.

ARTICLE A 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à*

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Expression des façades

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation de teintes sombres pour les grands volumes est fortement préconisée pour garantir une meilleure insertion dans le paysage.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois,) doivent être peintes ou revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

C) Toitures et couvertures

- *Pour les bâtiments à usage agricole*

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Sauf si elles sont couvertes en tuile, les couvertures devront présenter une teinte sombre afin de se fondre plus facilement dans le paysage. Si nécessaire, des puits de lumière pourront être prévus dans la toiture pour les bâtiments agricoles. Des dérogations à cette règle pourront être admises dès lors que celles-ci sont justifiées par la nature de l'activité agricole pratiquée (exemple : problème de température à l'intérieur du bâtiment dans le cadre de certains élevages).

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate.

La création de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.

Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.

D) Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

2- Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leur dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

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

1- Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage (haies ou alignement d'arbres) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors haies plantées en pourtour du site de l'exploitation).

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- la **zone N** destinée à assurer la protection des milieux naturels sensibles du territoire communal. Elle prend en compte l'existence d'un bâti non agricole ou forestier occupé par des tiers à l'activité agricole ou forestière.
- le **secteur Nt** couvrant le secteur de valorisation touristique du château de Crémille,
- le **secteur Np** couvrant les secteurs patrimoniaux bâtis et paysagers remarquables du territoire.
- le **secteur Nf** couvrant les secteurs destinés au développement des exploitations forestières,
- le **secteur NL** couvrant les secteurs naturels à vocation sportive et de loisirs du bourg
- le **secteur Nj** couvrant les secteurs de jardin au sein desquels seules les annexes à l'habitation sont autorisées.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : La zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Par ailleurs, certaines cavités sont identifiées sur les plans de zonage. A proximité de ces sites, il est recommandé, pour tout projet d'aménagement ou construction, de réaliser des sondages destinés à s'assurer de la stabilité du sol.
Enfin, une partie de la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- **Elément de paysage protégé** : certains éléments de paysage (haies et alignements d'arbres) sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

- **Chemins et voies protégés** : certains linéaires pédestres sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- **Patrimoine bâti protégé** : le patrimoine bâti protégé est identifié par un symbole particulier (contour ou élément ponctuel) sur les plans de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURE D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »).

Sont autorisées :

1- Dans l'ensemble des zones N, Nt, Np, Nf, NL et Nj :

- Les constructions, installations et équipements rattachés à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages à l'exception des parcs photovoltaïques au sol qui sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
 - que les terres de remblais proviennent du site,
 - Et
 - s'ils sont strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone,
 - ou s'ils sont destinés à l'abreuvement des animaux,
 - ou s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.

2- Dans le secteur N exclusivement :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des habitations existantes sous réserve que :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m² d'emprise au sol.
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles ou forestières existantes.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se

rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.

- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles ou forestières.

3- Dans le secteur Nt exclusivement :

- la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant en vue de leur affectation à la sous-destination « Hébergement hôtelier ou touristique »,
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.

4- Dans le secteur Np exclusivement :

- la réhabilitation du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site (volumétrie, préservation des éléments de modénature, respect et harmonie des matériaux existants...)

5- Dans le secteur Nf exclusivement :

- Les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestière dans une limite d'emprise au sol globale de 300m².

5- Dans le secteur NL exclusivement :

- Les nouvelles constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de plein air dans une limite d'emprise au sol de 200m².
- les aires de stationnement aménagées pour répondre aux besoins générés par la fréquentation de la zone par le public.

6- Dans le secteur Nj exclusivement :

- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 20 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 20 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m².

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les reculs mentionnés sur les documents graphiques (RD 48).

Conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, ces reculs ne sont pas applicables :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux constructions exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions existantes.

Les nouvelles constructions doivent également respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes implantées dans cette marge de recul dès lors qu'elles ne conduisent pas à réduire le recul existant par rapport à la voie.

En outre et dans tous les cas, l'implantation des nouvelles constructions, de leurs extensions et annexes ne doit pas entraver la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à destination de l'exploitation forestière dans le secteur Nf et les constructions à usage sportif et de loisirs en zone NL,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension, réfection ou changement de destination d'une habitation existante,
- 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

ARTICLE N 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à*

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

Pour ces constructions, conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

3- Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Expression des façades

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*

Les maçonneries de toute façade (bâtiments principaux et annexes maçonnées) autres que celles confectionnées en matériaux nobles (tuffeau, bois,) doivent être peintes ou revêtues d'enduits de teinte beige sable ou de la teinte naturelle du tuffeau à l'exclusion du blanc pur.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture

contemporaine.

- *Pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle*
Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel autorisés dans la zone devront présenter un aspect bois naturel et être ouvert sur au moins un côté.

C) Toitures et couvertures

- *Pour les constructions d'habitation et leurs annexes*
Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect) ou la tuile plate.
La création de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est autorisée.
Les panneaux solaires devront obligatoirement être encastrés dans la toiture dans le cadre d'une construction neuve.
- *Pour les abris pour animaux à usage agricole non professionnel*
Les toitures devront présenter une forme simple à une ou deux pentes.

D) Restauration, réhabilitation et changement de destination

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions ou changements de destination. Les éléments éventuels caractéristiques de la construction (lucarnes, corniches, balcons ferronnés...) doivent être conservés.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Les ouvertures existantes devront être conservées et être intégrées dans le projet de mise en valeur architectural. La création de nouvelles ouvertures ne sera autorisée que dans la mesure où il sera justifié qu'elles sont indispensables pour améliorer la luminosité et le confort de la construction et que leur implantation est particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

4- Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

B) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espace Boisé Classé

Les boisements apparaissant en espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2- Éléments de paysage (haies ou alignements d'arbres) protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage (haies ou alignement d'arbres) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors haies plantées en pourtour du site de l'exploitation).

3- Éléments de paysage (parcs, jardins, prairies) protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage (parcs, jardins, prairies) figurant au plan par un contour particulier sont protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification de l'occupation du sol de l'un des élément de paysage protégé est interdit.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Article non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3- Chemins et voies protégés

Les chemins identifiés sur les plans de zonage et leur tracé sont protégés au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. Les eaux de pluie peuvent être utilisées à l'intérieur des bâtiments pour les usages et selon les modalités définies par l'arrêté du 21 août 2008.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.