

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article I Champ d'application territorial du plan
- Article II Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article III Division du territoire en zones

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

Règlement de la zone UB

Règlement de la zone UI

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Règlement de la zone 1AU

Règlement de la zone 1AUz

Règlement de la zone 1AUi

Règlement de la zone 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHILLEURS-AUX-BOIS.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existante avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Article R 111.21

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.

- 2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

- 2.3 - S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique existantes et affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n°77.861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés - éléments de paysage

- 3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser en zones agricoles, en naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB comportant les secteurs UBa, UBg et UBh
- la zone UI comportant un secteur UIa
- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :
 - la zone 1AU composée des secteurs 1AUa et 1AUb
 - la zone 1AUz
 - la zone 1AUi
 - la zone 2AU comprenant les secteurs 2AUa et 2AUb

La zone agricole dite A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV. Cette zone comprend un secteur Ap.

La zone naturelle et forestière dite N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V. Cette zone comprend quatre secteurs : Nc, Ni, Np et Ne.

- 3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les bandes de 75 m le long de l'axe de la RNIL 152, en application des dispositions de l'article L111.1.4 du code l'urbanisme,
- des marges de recul par rapport à la RD20 et au périmètre de la forêt domaniale,
- les zones de bruit de la RNIL 152 et de la RD 5,
- les emplacements réservés,
- les éléments de paysage au sens de l'article L 123.1 - alinéa 7,
- le secteur dans lequel s'appliquent les dispositions de l'article L123.1 alinéa 10 (démolition préalable à la délivrance de permis de construire),
- le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) accompagné de certains principes d'aménagement.

3.3 - Le permis de démolir est exigible en vertu des articles L 430.1 alinéa d et L 123.1 alinéa 7 dans les cas suivants :

- dans la zone UA,
- dans les zones UB et N, en cas de projet de démolition de tout ou partie des éléments bâtis de paysage localisés au plan de zonage et identifiés en annexe du présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone englobe le bourg ancien de CHILLEURS-AUX-BOIS qui s'est développé autour de la place de Romand et le long de la route nationale d'intérêt local 152.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le plus souvent en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux ou de trois niveaux (R + comble ou R + 1 + comble).

La nature des dispositions applicables dans cette zone a été définie en fonction de la typologie de ce bâti de manière à en préserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées. Elle se trouve située entièrement à l'intérieur du périmètre de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment, 1 et 2):

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des alinéas suivants de l'article L430.1 :
 - c) pour celles situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques,
 - d) pour l'ensemble de la zone.

- 4 - Aux abords de la RNIL 152 à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifié à l'article L571-10 du code de l'environnement.
- 5 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article UA2.2, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.6 - Les garages collectifs de caravane de plein air, les habitations légères de loisirs.
- 1.7 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.

- 2.3 - la reconstruction de bâtiments (y compris après sinistre) sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles suivants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

- 3.1 - 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 par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité sur le terrain et en cas d'existence d'un réseau public séparatif recueillant les eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans ce réseau.

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

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA5 - Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est fixée.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- 6.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée:
- soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
 - soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes (dans ce cas, l'implantation d'un mur plein à l'alignement peut être imposée pour renforcer le front bâti).
 - soit pour une annexe lorsque le front bâti à l'alignement existe ou est prévu d'être créé à l'occasion de la construction de cette annexe (édification d'une autre construction ou d'un mur plein).
 - soit en cas d'extension, d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments non conformes à la présente règle.
 - soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.
 - soit pour les bâtiments publics d'intérêt général.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale à l'alignement.
- 7.2 Une implantation sur les deux limites latérales à l'alignement peut être imposée pour assurer ou pour renforcer le front bâti à l'alignement.
- 7.3 Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celles-ci.
- 7.4 Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants non conformes à la présente règle, soit lorsque l'alignement est déjà bâti, soit pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics, soit pour la construction de bâtiments publics d'intérêt général.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle n'est fixée.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur l'église, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m à l'exception des cas suivants :

- extensions ou aménagements (y compris les changements de destination) des bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments,
- équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, ouvrages de services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante (église notamment).

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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.

11.2 - Dispositions particulières

- **Toitures**

Les matériaux autorisés sont la tuile plate de petit ou de moyen format (à partir de 25 unités/m²), l'ardoise rectangulaire ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

Les tuiles de ton ardoise ou gris sont interdites

Elles doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale de 40° au minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions implantées sur limite(s) séparative(s), ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé, ainsi que pour les annexes isolées (bûchers, abris...) de moins de 2,50 m de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 30°.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit du mur de la façade. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits, les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

Les cheminées doivent être simples et constituées de briques ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les bâtiments publics d'intérêt général sont exclus du champ d'application des présents règlements.

- **Façades**

Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit.

- **Ouvertures**

Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces et les bâtiments publics d'intérêt général pour lesquelles des dispositions différentes peuvent être admises.

- **Autres aspects**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 m, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur voie.

Une hauteur supérieure peut toutefois être admise lorsque les caractéristiques architecturales de la construction projetée le justifient et sous réserve que cette hauteur ne porte pas atteinte au site environnant.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions.

Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

En cas d'aménagement (avec ou sans changement de destination) ou de rénovation de constructions existantes, l'installation de nouvelles antennes autres que les antennes paraboliques devra être définie de façon à limiter leur impact paysager sur les toitures vues des voies et des espaces publics.

- **Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

L'emploi de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement d'intérêt collectif, public ou privé, bâtiments publics d'intérêt général, ouvrages de services publics nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

Article UA12 - Stationnement

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

En cas d'aménagement ou de construction de nouveaux logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé. Cette règle ne s'applique pas pour les résidences destinées à accueillir des personnes âgées.

Article UA13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être arborées.

13.3 - Les haies vives devront être constituées d'essences locales et variées (pas de thuyas).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond d'une part, aux extensions récentes du bourg réalisées sous forme d'urbanisation linéaire le long des voies et d'opérations organisées (lotissement) et d'autre part, aux hameaux de Gallerand composé de constructions plus ou moins récentes et de Ronville .

Elle est principalement destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le plus souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux niveaux (R + comble).

Cette zone est globalement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées, à l'exception du hameau de Ronville.

Cette zone comprend trois secteurs : UBa, UBg et UBh.

Le secteur UBa est réparti sur deux sites (un au Nord et l'autre au Sud du bourg) et délimité en bordure de la RNIL 152 afin de satisfaire aux obligations stipulées à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme (entrée de ville) qui ont conduit à imposer une implantation particulière par rapport à la voie (recul des façades principales des constructions principales compris entre 5 et 8 mètres) et obligation d'aménagements particuliers sur la RNIL de manière à tendre vers une structure de voirie plus urbaine (pour le secteur situé au Sud du bourg).

Le secteur UBg concerne le secteur du hameau de Gallerand, dans la zone urbanisée. Ce secteur englobe la Route de Courcy, la Rue du Bouzeau, la Rue de la Cerclerie et l'entrée du lotissement des Forestières.

Le secteur UBh concerne l'entrée Ouest du hameau de Gallerand, côté Sud, et est différencié par une implantation différente des habitations principales.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment 1 et 2):

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage délimités au plan de zonage et identifiés en annexe au règlement seront soumis à autorisation dès parution du décret d'application.
- 4 - Les démolitions des éléments bâtis recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver sont soumises à permis de démolir de même que celles situées à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
- 5 - Aux abords de la RN152 à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifié à l'article L571-10 du code de l'environnement.
- 6 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes)

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Toute construction dans la zone non-aedificandi et dans la marge de recul le long de la forêt domaniale délimitée au plan de zonage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles, aménagements nouveaux et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celui remplissant les conditions à l'article UB2.2, les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.
- 1.7 - Les garages collectifs de caravane de plein air, les habitations légères de loisirs.

- 1.8 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.
- 2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments,
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière le cas échéant.

Les démolitions desdits bâtiments dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

- 2.4 - la reconstruction de bâtiments (y compris après sinistre) sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles suivants.
- 2.5 - Dans le secteur UBa, pour la partie située au Sud du bourg, les constructions et les lotissements ne peuvent être admis que sous réserve de la réalisation d'aménagements sur la RN152 (chaussée et dépendances) tendant à rendre la voie plus urbaine (plantation d'alignement par exemple...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

- 3.1 - 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 par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. Dans le secteur UBa, dans la partie située au Sud du bourg, ils seront définis et localisés en fonction des aménagements prévus sur la RN152.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau public d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité sur le terrain et en cas d'existence d'un réseau public séparatif recueillant les eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans ce réseau.

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

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UB5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement. Lorsqu'une zone non-aedificandi figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en dehors de cette zone.

Dans le secteur UBa, les constructions principales doivent être implantées de telle sorte que leur façade coté RNIL soit à au moins 5 mètres et à au plus 8 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UBg, les façades ou les pignons des constructions principales les plus proches de la voie d'accès située en domaine public doivent être implantés à au moins 5 mètres et à au plus 25 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UBh, l'implantation des constructions devra s'effectuer à au moins 20 mètres et à au plus 40 mètres de l'alignement.

6.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée:

- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments non conformes à la présente règle.
- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.
- soit pour des éléments mineurs d'une habitation de surface maximale de 5m² tels que vérandas, auvents...

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions de moins de 7 mètres de hauteur totale peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s). Pour les autres constructions, les règles suivantes s'appliquent.

7.2 - Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (voir schéma explicatif à l'annexe 2 du présent règlement). L'ensemble de ces dispositions s'applique également pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur totale qui ne seraient pas implantées sur limites séparatives.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- 7.4 - Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants non conformes à la présente règle, soit pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs...).

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article UB9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

Article UB10 - Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur l'église, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'exception des cas suivants :
- extensions ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments.
 - équipements collectifs, publics ou privés, ouvrages d'intérêt collectif ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une hauteur importante à l'exception des pylônes (gymnase par exemple).

Article UB11 - Aspect extérieur

- 11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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.

11.2 - Dispositions particulières

- Toitures

Les matériaux autorisés sont la tuile (20 unités / m² minimum) et l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les tuiles de teinte ardoise sont interdites. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées et les vérandas sous réserve d'obtenir lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, l'emploi de tôles teintées dans un ton brun-rouge ou bleu-ardoise peut être admis. Les matériaux translucides sont admis pour les serres.

Les tuiles de ton ardoise ou gris sont interdites.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 35° et 45° pour les habitations et entre 30° et 45° pour les annexes. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admis pour les constructions implantées sur limites séparatives, ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé ainsi que pour les annexes isolées de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 25°.

Toutefois, une toiture à deux versants peut être imposée afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant (en cas de largeur importante de la construction ou/et en cas de pente assez forte).

- Facades

Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit. Les bardages en tôles sont interdits pour les habitations.

- Autres aspects

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le niveau de terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur la voie.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre ou de coté est interdite sur les façades et toitures visibles des espaces et voies publics.

Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de 0,40 m de hauteur.

Pour les clôtures situées sur limites séparatives, l'emploi en superposition de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, ouvrages d'intérêt collectif ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

Article UB12 - Stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

En particulier, pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface hors oeuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum 60 % de la surface totale de plancher hors oeuvre nette.

12.2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

12.3- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places minimum de stationnement sur une aire non close à aménager à l'entrée de chaque terrain.

Article UB13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

- 13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3 - Dans les opérations groupées, la plantation de haies ainsi que l'aménagement d'espaces végétalisés peuvent être imposés dans le cadre de la composition de ces opérations.
- 13.4 - Les haies vives devront être constituées d'essences locales et variées (pas de thuyas).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 - Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,5 pour les terrains de superficie comprise entre 500 m² et 1 000 m² et à 0,25 pour les terrains de surface égale ou supérieure à 1 000 m². Dans les autres cas, aucun COS n'est fixé.
- 14.2 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone est une zone d'activités économiques destinée à l'accueil d'activités à caractère industriel, artisanal, commercial, de service, d'entrepôts ou de bureaux. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements peuvent y être admises.

Elle comporte un secteur UIa correspondant à la zone artisanale située dans l'agglomération, situation qui a conduit à tenir compte au niveau des activités pouvant y être admises, du caractère habité des lieux avoisinants.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugent pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment, 1 et 2) :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

4 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

Article UI1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 - Dans la zone non-aedificandi délimitée au plan de zonage, toute construction ou dépôt de matériaux.

- 1.2 - Dans une bande de 30 m autour des silos existants, toute construction à l'exception des extensions de ces silos si l'environnement habité le permet, les activités liées ou annexes à ces silos.
- 1.3 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article UI2, les constructions agricoles à l'exception des extensions des silos existants.
- 1.4 - Les constructions à usage d'hôtel.
- 1.5 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.6 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendants d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile).
- 1.8 - Les carrières.
- 1.9 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article UI2.
- 1.10 - Les garages collectifs de caravane en-dehors de bâtiments clos, les aires publiques de jeux et de sport à l'exception de ceux visés à l'article UI2, les équipements collectifs à l'exception des bâtiments et ateliers municipaux et des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise (transformateur électrique,...).

Article UI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics, ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction ou préalablement à l'aménagement de la zone.
- 2.2 - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité n'est pas interdite à l'article UI1.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et leurs annexes et dont l'activité n'est pas interdite à l'article UI1.
- 2.4 - la reconstruction de bâtiments (y compris après sinistre) sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles suivants.
- 2.5 - Dans le secteur UIa, les constructions non interdites à l'article UI1 sous réserve que l'activité exercée soit compatible avec le caractère habité des lieux avoisinants.

**SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITES
MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UI3 - Accès et voirie

- 3.1 - Les voies nouvelles et les carrefours desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'activité doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie et que la visibilité au droit de ces accès soit assurée.

Article UI4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe. Tout déversement d'eaux usées industrielles dans ce réseau doit au préalable être autorisé. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent respecter les eaux usées pour être reçues.

A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau public d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité sur le terrain et en cas d'existence d'un réseau public séparatif recueillant les eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans ce réseau.

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

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UI5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UI.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Article UI6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - Dans toute la zone, sauf dans le secteur UIa, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 40 m comptés à partir de l'axe de la RD20 délimitée au plan de zonage.

6.2 - Dans le secteur UIa, en bordure de la RD20 et de la rue Gervaise, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc...

6.3 - Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc...

6.4 - Toutefois, une implantation différente aux règles fixées aux articles 6.2 et 6.3 des constructions peut être autorisée ou imposée :

- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ou au titre de la préservation des vues sur l'église,

- soit en cas d'extension, d'aménagement (y compris les changements de destination) ou de bâtiments non conformes à la présente règle,

- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

Article UI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes,

- soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments non conformes à la présente règle,

- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

Article UI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article UI9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de la surface totale du terrain classée dans la zone. Les aires de stationnement ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Article UI10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 - Dans le secteur UIa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m. Dans le reste de la zone, cette hauteur maximale est fixée à 10 m sur une bande de 80 mètres comptés à partir de l'axe de la RD20, et 12 mètres au-delà. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour des ouvrages de grande hauteur (pylônes...) aux emprises limitées, pour les silos ainsi que pour des éléments mineurs ou pour des parties de constructions dès lors que l'ensemble bâti ne présente pas une masse trop imposante.

Article UI11 -Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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 (vues sur l'église en particulier).

11.2 - Dispositions particulières

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une architecture simple et soignée ainsi qu'une unité d'aspect de matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts par un parement ou un enduit est interdit. Les constructions annexes ou d'accompagnement doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales pour le choix de revêtement extérieur et de couverture.

Les enseignes sur les façades ne doivent pas dépasser le gabarit du bâtiment (volume y compris l'acrotère le cas échéant). Toutefois, le dépassement ponctuel (pour une lettre par exemple) peut être admis.

- Clôtures

Les clôtures doivent être de formes simples et sobres, et de couleur discrète. Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2,00 m.

Elles doivent être constituées à l'exclusion des portails et de portillons, d'un grillage sur piquet en métal peint. Des murs pleins sur des faibles longueurs peuvent être toutefois admis, notamment au titre de la composition architecturale de la clôture.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 0,30 m de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Article UI12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Ce stationnement doit être au maximum, soustrait de la vue du public par un espace vert planté.

Article UI13 -Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être arborées. La zone comprise entre l'alignement et la clôture lorsque celle-ci est implantée en retrait, doit être engazonnée et arborée à moins que les plantations ne soient de nature à gêner la visibilité au droit des carrefours ou des accès. Dans ce cas, seul l'engazonnement est exigé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

TITRE III- REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est destinée à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage peuvent y être admises.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone et prévoyant la réalisation des équipements conçus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone qui leur sont nécessaires.

Elle est composée de deux secteurs : le secteur 1AUa dont les conditions et les possibilités d'occupation du sol applicables sont celles de la zone UA et un secteur 1AUb dont les conditions et les possibilités d'occupation du sol applicables sont celles de la zone UB.

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
- 4 - Aux abords de la RNIL 152, à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment).

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain futur de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois à l'exception des cas listés à l'article R443.4.d) du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.
- 1.3 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.
- 1.6 - Les constructions à usage hôtelier.
- 1.7 - Dès lors qu'elles ne sont pas intégrées à une opération d'habitat groupé ou de lotissement à l'exception, les autres constructions. Toutefois, les constructions et opérations suivantes peuvent être admises sous réserve le cas échéant, qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement de la zone énoncés dans le schéma figurant dans les orientations particulières d'aménagement:
 - les équipements publics,
 - les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - l'extension et l'aménagement, y compris le changement de destination, des bâtiments existants ainsi que de leurs annexes.

En l'absence de principes d'aménagement, ces exceptions sont admises sans condition particulière.
- 1.8 - Les lotissements autres que ceux visés à l'article 1AU2.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Les opérations d'habitat groupé ou de lotissement à usage principal d'habitation à condition :
- que ces opérations constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble de la zone 1AU respectant les principes énoncés le cas échéant, dans le schéma figurant dans les orientations particulières d'aménagement,
 - que soient réalisés les équipements correspondants au programme et conçus en fonction de l'aménagement de la zone 1AU.
- 2.2 - Les équipements d'accompagnement à ces opérations d'habitat (tels que commerciaux, culturels, sportifs...) à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'article précédent.
- 2.3 - Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'elles soient intégrées aux opérations décrites à l'alinéa 1AU2.1.
- 2.4 - Les constructions visées dans les exceptions de l'article 1AU1.7 sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.1 et qu'elles soient compatibles le cas échéant, avec les principes d'aménagement de la zone énoncés dans les orientations particulières d'aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est pour le secteur 1AUa, celle de la section II de la zone UA et pour le secteur 1AUb, celle de la section II de la zone UB à l'exception des règles applicables au secteur UBa.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - Coefficient d'occupation du sol

- 3.1 - Dans le secteur 1AUa, aucun coefficient d'occupation des sols (COS) n'est fixé.
- 3.2 - Dans le secteur 1AUb, le COS est fixé à 0,25.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUz

Caractère de la zone

La zone 1AUz est une zone à urbaniser, insuffisamment desservie par les réseaux, identifiant le secteur de La Rouche – Les Tirelles, sur laquelle la commune envisage de se développer à court terme.

Cette zone se situe en frange nord-ouest de la zone bâtie du bourg.

L'opération à mettre en oeuvre se réalise sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, de sorte à apporter à la collectivité la maîtrise du projet public d'aménagement.

Le principe d'aménagement reporté sur le plan de zonage, consiste à prévoir les axes de principe de voiries futures structurantes et les principaux espaces verts et/ou collectifs orientés vers l'église et le centre-bourg qui accueille les écoles et les principaux services et commerces de proximité.

Le projet, objet du présent règlement et consistant à la réalisation d'une centaine de logements, permet d'accueillir de l'habitat individuel en lots libres de faible densité et la réalisation d'opérations d'habitat groupé.

Ce secteur est donc destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles non accolées, et de façon mineure d'habitat groupé.

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

Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

1AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois à l'exception des cas listés à l'article R443.4.d) du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.
- 1.3 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.
- 1.6 - Les constructions et installation à usage hôtelier, de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts, de dépôts et de décharge.
- 1.7 - Les garages en sous-sol.
- 1.8 - Les immeubles de logements collectifs.
- 1.9 - Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier.
- 1.10 - Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m.
- 1.11 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

1AUz 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées, limitées à 1 logement par terrain. Les annexes seront suffisamment dimensionnées pour recevoir le stockage des poubelles dévolues à la collecte des ordures ménagères. En maisons individuelles groupées, le constructeur, maître d'ouvrage du programme, réalisera à cet effet un ou plusieurs locaux communs assurant les réponses quantitatives et qualitatives appropriées, en concertation avec l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères. Ces locaux communs seront intégrés au plan masse bâti et paysager de l'opération.
- 2.2 - Les opérations d'habitat groupé à usage principal d'habitation.
- 2.3 - Les constructions non interdites à l'article 1, sous réserve qu'elles respectent les schémas de principe figurant au plan de zonage.
- 2.4 - Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 30 m², non affectée à un usage d'habitation et pouvant être constituée de volumes non disjoints, cette disposition n'incluant pas les piscines.
- 2.5 - Les constructions à usage de services marchands ou non marchands ou d'activités à caractère libéral, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation.
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- 2.7 - Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.
- 2.8 - Dans le secteur délimité au plan de zonage en application des dispositions de l'article L123.1.10, la délivrance de permis de construire sera subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la ou des construction(s) est (sont) envisagée(s).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUz 3 – Accès et Voirie

- 3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- 3.2 - L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé suivant les principes figurant au plan de zonage et aux orientations particulières d'aménagement s'y rapportant.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : fixées : défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères...

- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

1AUz 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1 - Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2 - Les réseaux d'électricité et de téléphone seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3- Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- 4.4 - L'assainissement des eaux pluviales s'effectue par infiltration sur l'emprise privative pour les opérations d'habitat individuel sur parcelles libres de constructeurs. Information devra en être faite par le pétitionnaire et transmise lors du dépôt du permis de construire.
- 4.5 - Pour les opérations d'habitat individuel groupé, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.6 - Tout rejet au réseau public ou dans les noues et fossés public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux séparatifs d'eaux usées.

1AUz 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée.

1AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans limitation de retrait, sauf orientations contraires portées aux orientations particulières d'aménagement. Toutefois, les piscines enterrées et non couvertes, qui bien que présentant une hauteur nulle sont considérées comme des constructions, respecteront un retrait minimum de 3 mètres.
- 6.2 - Les annexes isolées seront implantées à l'arrière des constructions principales.
- 6.3 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

1AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de décroché de façade, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins 3 mètres. Toutefois, les piscines enterrées et non couvertes, qui bien que présentant une hauteur nulle, respecteront un retrait minimum de 3 mètres.
- 7.2 - Dans le cas contraire, le retrait par rapport à la limite séparative sera tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

1AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

1AUz 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30.

1AUz 10 - Hauteur des constructions

- 10.1 - La hauteur de la construction est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel, relevés au pied de la construction.
- 10.2 - Les constructions devront présenter les niveaux hors sol maximum suivants : rez-de-chaussée + un étage + combles. Le niveau du plancher bas n'excèdera pas de plus de 0,30 m le niveau moyen du terrain naturel pris à l'emplacement de la construction.
- 10.3 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10,20 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées.
- 10.4 - L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3,00 mètres.
- 10.5 - Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

1AUz 11 - Aspect extérieur

- 11.1 - Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne.
Les constructions à usage principal d'habitation, réalisées sous forme de maisons individuelles groupées répondront aux critères suivants :

Afin d'éviter la monotonie des cellules répétitives et participer à la production d'une certaine qualité urbaine des îlots construits, le projet, à l'échelle de l'îlot, établi par l'opérateur, devra proposer au moins deux types distincts de maisons avec leurs annexes, répondant à des critères de différenciation et de cohérence en matière d'architecture, de matériaux et de couleurs. N'est pas retenue au titre de la production d'un type distinct, la proposition visant à réunir en une seule construction deux unités de base.

- 11.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains.
- 11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.4 - L'adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. En particulier les remblais de terrain périphériques à la construction et formant taupinières sont interdits.

11.5 - Les façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux. Les revêtements de tons criards (notamment le rose ou le blanc pur) sont interdits. Toutefois et de façon ponctuelle, des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.5.1. Les matériaux

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits.

Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits.

Les bardages en panneaux ou clins de bois sont autorisés.

11.5.2. Les enduits

Les enduits seront de finition grattée fin, grésée ou talochée et de ton sable.

11.5.3. Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures seront, à l'exception de l'énumération exposée ci-après, plus hautes que larges.

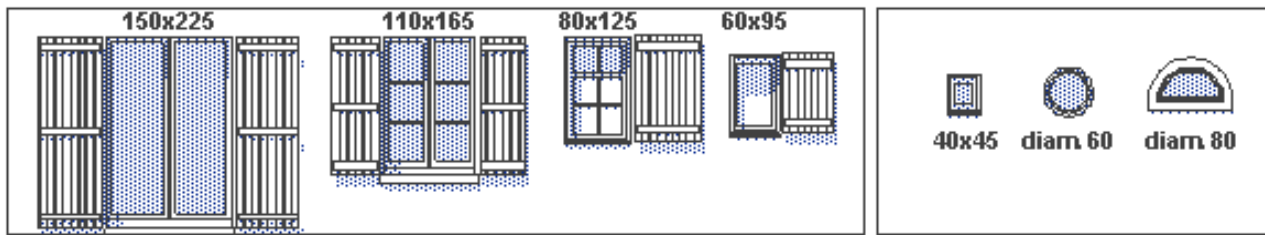
Les ouvertures de type « oeil de boeuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa 1 du présent article.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront de type grand jour ou avec petits bois sans être à petits carreaux. Elles pourront être en bois, aluminium laqué ou anodisé, acier, ou PVC.

D'une manière générale et principalement sur la façade rue, une harmonie des types d'ouvertures et de menuiseries sera exigée.

Les volets battants seront en bois à barres et sans écharpes. Le persiennage à la Française est autorisé sur tout ou partie des volets. Les volets battants en PVC sont proscrits. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

Exemples de menuiseries extérieures



Les volets et les fenêtres en bois seront peints. Le blanc pur et le marron sont interdits. Le ton bois naturel, lasuré ou vernis est interdit, sauf lorsque les volets sont à appareiller au traitement en clins ou bardage bois retenu pour la façade.

Les lucarnes seront implantées dans le même pan que la façade qu'elles surplombent, établissant ainsi la cohérence architecturale et technique. Elles pourront s'inscrire dans le volume de la toiture ou être engagées dans la façade de la construction. Au moins une lucarne sera engagée dans la façade de construction. Elles recevront une toiture à 2 ou 3 pans de pente voisine de celle de leur toiture d'assise.

11.6 - Les toitures

11.6.1. Nature des toitures

Les toitures de toute construction seront couvertes :

- soit en tuiles plates de ton rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m², à pureau plan, sans onde. Les faîtages seront à crêtes et embarrures. Les rives seront tranchées et scellées. Les tuiles béton de ton gris ou bleuté sont proscrites.
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise, de format maximum 40 x 24 cm.
- soit en verre transparent ou en matériau translucide.

Les tuiles de ton ardoise sont interdites.

Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 10 m² telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.

11.6.2 - Pente des toitures

Les constructions principales à usage d'habitation recevront une toiture à 2 pans principaux avec des pentes comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture des volumes construits.

Les annexes accolées de SHOB supérieure ou égale à 10m², autres que les vérandas entièrement vitrées ou translucides recevront une toiture de pentes comprises entre 35° et 45°.

Les éléments secondaires de toiture pourront avoir une pente supérieure à celles indiquées ci-dessus.

Des règles différentes pourront être admises, pour les constructions de type vérandas entièrement vitrées ou translucides, ou annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 10 m² telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin.

11.6.3. - Ouvrages sur toitures

Sur la façade principale vue de la voie publique, les châssis de toiture sont interdits. D'une façon générale, les châssis de toit seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture.

Est appelée façade principale celle située au plus près de l'entrée du terrain.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à des toitures en ardoises, au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

Sur la façade principale vue de la voie publique, les verrières ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le pan de toiture, non constituées par un cumul de châssis de toiture.

Les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.

Le PVC est proscrit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

11.7 - Les clôtures

11.7.1 - La réalisation d'une clôture est facultative, notamment à l'alignement.

11.7.2 - Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les piliers maçonnés sont interdits.

En bordure de voie publique, d'espace collectif ou d'espace ouvert au public, elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales et variées (pas de thuyas) d'une hauteur maximale de 1,50 m pouvant être doublée d'un grillage à condition de ne pas dépasser la hauteur de la haie. Toutefois, lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, les clôtures grillagées peuvent être admises sur limites.

Clôture et stationnement

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, la clôture sur rue préservera un retrait permettant la création, à l'intérieur de l'emprise privée, d'un espace de stationnement ouvert sur la rue et non clos dit stationnement du midi.

En aucun cas, les portails et portillons ne seront implantés devant les portes de garages. Ils seront placés soit dans le prolongement des façades sur rue (en respectant un recul par rapport à l'alignement identique à celui de la construction) soit perpendiculairement à cette façade sur rue.

Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

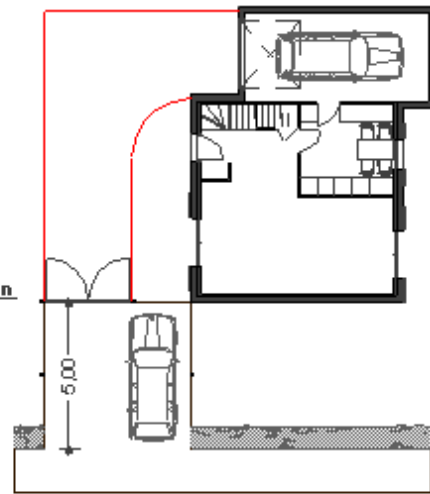
Sur limites séparatives entre parcelles privées, peuvent être autorisées en complément des grillages les palissages légers en végétal tressé ou en bois croisillonné de hauteur maximale 1,50 m.

11.7.3 - Les clôtures en éléments de béton préfabriqués (poteaux + plaques) superposées sont interdites. Néanmoins les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.

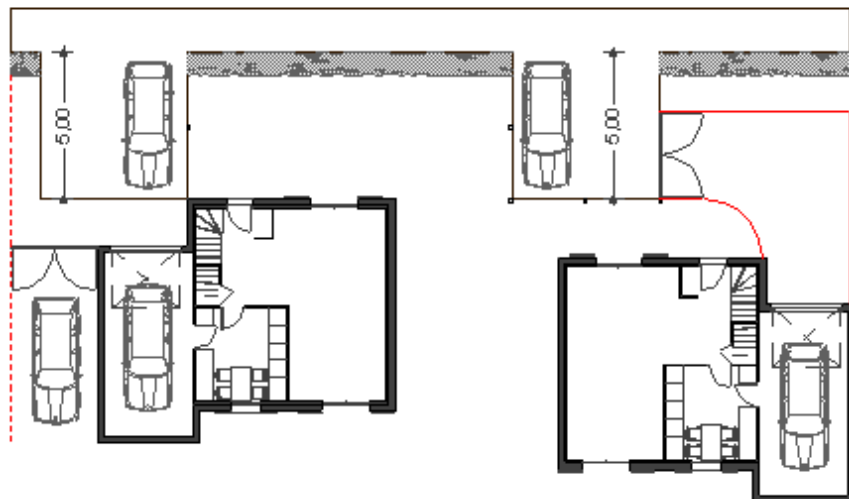
Au-dessus de cette hauteur limite hors-sol, peuvent seuls être autorisés les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15 m au-dessus du niveau du sol du terrain le plus haut.

Implantation du portail : quelques illustrations de ces principes :

Quelques exemples d'implantation
correcte des portails
pour accès charretiers :



Chaussée



11.8 - Des règles différentes pourront être appliquées aux ouvrages publics de faible ampleur ou d'utilité publique de faible ampleur.

1AUz 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle sur terrains libres de constructeur, il est exigé trois places minimum de stationnement aménagées sur le terrain dont deux sur une aire à aménager à l'entrée de chaque terrain.

- 12.3 - Pour les opérations d'habitat individuel groupé, le projet devra proposer dans l'emprise foncière de l'opération, une capacité de stationnement correspondant au minimum à deux véhicules par logement, dont un emplacement au moins sera aménagé à l'entrée de chaque terrain individuel.
- 12.4 - En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300 m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.
- 12.5 - Des règles différentes pourront être appliquées aux ouvrages publics de faible ampleur ou d'utilité publique de faible ampleur.

1AUz 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement, doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2 - Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain libre de construction.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AUz 14 – SHON maximale

La SHON maximale créée dans la zone est fixée à 25 000 m² de SHON.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUi

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel non équipée, constitue l'extension de la zone d'activités existante située à l'extérieur du bourg. Elle est réservée à une urbanisation future destinée à l'accueil d'activités économiques à caractère industriel, artisanal, commercial, de service, d'entrepôts ou de bureaux. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements peuvent y être admises. Les équipements publics y sont également admis.

Elle peut être urbanisée dès maintenant sous réserve que soit prévue la réalisation des équipements nécessaires au programme et conçus pour l'aménagement de l'ensemble de la zone.

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

Article 1AUi1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles visées à l'article 1AUi2.
- 1.2 - Les constructions à usage hôtelier.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules à l'exception de ceux dépendants d'une activité de vente ou de réparation de véhicules (garage automobile).
- 1.6 - Les carrières.

- 1.7 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1AUi2.
- 1.8 - Les garages collectifs de caravane en-dehors de bâtiments clos, les aires publiques de jeux et de sport à l'exception de ceux visés à l'article 1AUi2, les équipements collectifs privés .

Article 1AUi2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve que soient prévus ou réalisés les équipements correspondants au programme et conçus en fonction de l'aménagement de la zone 1AUi :

- 2.1 - Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de service, d'entrepôts ou de bureaux, les lotissements destinés à accueillir ces constructions et installations.
- 2.2 - Les aires de stationnement.
- 2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics, ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction ou préalablement à l'aménagement de la zone.
- 2.4 - Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements admis dans la zone.
- 2.5 - Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements admis dans la zone, et leurs annexes.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone UI à l'exception des dispositions particulières applicables au secteur UIa.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel peu équipée, est réservée à une urbanisation future destinée pour le secteur 2AUa, principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement et pour le secteur 2AUb, aux mêmes constructions ainsi qu'à des activités commerciales et de service. Les constructions à usage d'activité artisanale ou tertiaire compatible avec le voisinage peuvent également être admises dans ce dernier secteur.

Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification (ou révision du PLU).

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

Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

4 - Aux abords de la RNIL 152, à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment).

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les ouvrages de faible emprise admis dans la zone, aucune condition particulière n'est imposée.

SECTIONS II ET III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est pour les ouvrages admis, celle applicable dans la zone UB à l'exception des dispositions particulières du secteur UBa. Pour les autres cas, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification (ou la révision) du PLU.

TITRE IV- REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées à celles définies à l'article R123.7 du code de l'urbanisme.

Elle comporte un secteur Ap à forte sensibilité paysagère (perspectives monumentales, abords non bâtis des principales voies routières) dans lequel seuls les petits ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole (abris de station de pompage), aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis.

Dans cette zone ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver, en vertu de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, plusieurs corps de ferme de caractère.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment 1 et 2) :

- 1 - L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
- 4 - En-dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
- 5 - Sont soumises à permis de démolir les démolitions à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage délimités au plan de zonage et identifiés en annexe au règlement seront soumis à autorisation dès parution du décret d'application.

- 7 - Aux abords des RNIL 152 et RD 5, à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment).
- 8 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes) ainsi que les dispositions de l'article L 111.1.4 applicables dans la bande des 75 m de part et d'autre de la RNIL 152 interdisant les constructions à l'exception de certains cas spécifiques stipulés à cet article

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Sont interdites dans toute la zone toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
- les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et y compris les silos de stockage et d'approvisionnement nécessaires aux exploitations agricoles,
 - les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux services publics ou d'intérêt général et qui ne peuvent être implantées ou réalisées en d'autres lieux, les constructions et installations y compris les affouillements et exhaussements du sol liées à la construction et à l'exploitation de l'autoroute.
- 1.2 - Dans le secteur Ap, en plus des interdictions visées à l'alinéa précédent, tout bâtiment à l'exception des bâtiments de faible volume sous réserve des conditions stipulées à l'article 2, les pylônes, les mâts (éoliennes notamment).

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 - Dans le secteur Ap, les bâtiments de faible volume et dont l'activité n'est pas interdite à l'article précédent peuvent être admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.
- 2.2 - Dans le reste de la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives sur les éléments bâtis à préserver localisés au plan de zonage et à leurs abords:
- 2.2.1 - Les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et le volume initiaux.
 - 2.2.2 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition:
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.

- qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles s'intègrent.

- 2.2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les haies et les plantations localisées sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantations d'arbres).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

- 3.1 - 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 par application de l'article 682 du code civil
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès directs nouveaux pour les constructions sur la RNIL 152 et la RD 5 sont interdits. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de construction de petits ouvrages indispensables aux services publics ou d'intérêt général.

Dans les autres cas, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire lorsque celui-ci existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

4.3 - Electricité

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique basse tension d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone A.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination, d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - En bordure des RNIL 152 et RD 5, les constructions et installations doivent être implantées au moins à 75 m de l'axe des voies. En bordure de la RD 20, ce recul est ramené à 40 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aires de stockage des betteraves sucrières.

6.2 - Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie au droit du terrain d'assiette de la construction à une distance au moins équivalente à la hauteur de la construction ou de l'installation, cette distance ne pouvant toutefois être inférieure à 5 m.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle et sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage lié à l'exploitation agricole.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.
Les autres constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.
- 7.2.- Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle ainsi que pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article A9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m sauf en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

Pour les autres constructions, et en particulier dans le secteur Ap, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Article A11 - Aspect extérieur

- 11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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.

11.2 - Dispositions particulières

- Toitures

Dans le secteur Ap, les matériaux autorisés sont la tuile (minimum 20 unités au m²), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Dans le reste de la zone, les matériaux autorisés pour les habitations sont la tuile (minimum 20 unités au m²), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

Pour les bâtiments agricoles autres que ceux destinés aux élevages, des matériaux et des teintes particulières peuvent être imposés afin de favoriser leur intégration dans le site environnant.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 25°.

Toutefois, une toiture à deux versants avec une pente minimale peut être imposée afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant (en cas de largeur importante de la construction ou/et en cas de pente assez forte).

- Façades

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit doivent être revêtus. Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit. Les bardages en tôles sont interdits pour les habitations.

- Autres aspects

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur la voie.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre ou de côté est interdite sur l'ensemble des constructions, les façades et toitures visibles des espaces et voies publics.

Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de 0,40 m de hauteur.

Pour les clôtures situées sur limites séparatives, l'emploi en superposition de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- ouvrages d'intérêt général ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

Article A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Aux abords des bâtiments d'élevage, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels occupés principalement par des massifs boisés dont le massif de la forêt domaniale "d'Orléans", par quelques étangs qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique. Elle englobe également le site du château de Chamerolles et ses dépendances et quelques écarts bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire communal et qui n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais pour lesquels la reconstruction, l'extension ou/et l'aménagement (y compris le changement de destination) du bâti existant est admis ainsi que la construction d'annexes.

Cette diversité a conduit à définir plusieurs secteurs :

- le secteur Nc correspondant au site occupé par une activité de gardiennage d'animaux.

- le secteur Ne concernant l'activité équestre existante.

- le secteur Nl correspondant au domaine de loisirs de Chamerolles dans lequel les activités de loisirs, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, l'aménagement de terrains de camping et de caravanage ainsi que l'installation d'habitations légères de loisirs peuvent y être autorisés,

- le secteur Np dont l'intérêt paysager (entrée Nord-Est du bourg notamment / site de Beaulieu) nécessite d'y interdire les constructions à l'exception de certains petits bâtiments relevant de l'intérêt collectif ou destinés aux abris de jardin.

Dans le reste de la zone, les possibilités de construction sont principalement limitées à l'activité sylvicole, agricole ou piscicole, aux loisirs (chasse, pêche, activités sportives ou de loisirs de plein air).

Dans cette zone ont été recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, plusieurs bâtiments ou ensemble bâtis ainsi que des plantations. Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage et identifiés en annexe au présent règlement.

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

Rappels non exhaustifs ne préjugent pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment 1 et 2):

- 1 - L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les coupes et les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. Les défrichements tels qu'ils sont définis à l'article L 311.1 du code forestier sont interdits dans les espaces boisés classés.
- 4 - En-dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.
- 5 - Sont soumises à permis de démolir les démolitions des éléments bâtis recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver et celles situées à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage délimités au plan de zonage et identifiés en annexe au règlement seront soumis à autorisation dès parution du décret d'application.
- 7 - Aux abords des RNIL 152 et RD 5, à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment).
- 8 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes) ainsi que les dispositions de l'article L 111.1.4 applicables dans la bande des 75 m de part et d'autre de la RNIL 152 interdisant les constructions à l'exception de certains cas spécifiques stipulés à cet article.

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1 - Dans la zone non-aedificandi délimitée au plan de zonage, toute construction ou dépôt de matériaux.
- 1.2 - Dans la marge de recul délimitée au plan de zonage le long de la forêt domaniale, toute construction
- 2- Dans les autres cas, les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être admis sous les réserves suivantes :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone :

- les reconstructions après sinistre sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et les volumes initiaux indépendamment des règles fixées aux articles suivants.

- l'aménagement, y compris le changement de destination, la transformation et l'extension des habitations et des bâtiments existants sous réserve d'une intégration satisfaisante au bâti existant, quelque soit leur destination future à condition :

- que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la protection des milieux naturels ou des paysages.
- qu'en cas de création de nouveau logement, la défense incendie de la construction soit assurée dans des conditions suffisantes.
- qu'ils n'aboutissent pas à la création de plus de deux logements supplémentaires par bâtiment.

- les annexes aux constructions existantes sous réserve qu'elles soient situées à proximité de ces constructions, les reconstructions.

2.2 - Dans le secteur Np, les bâtiments et ouvrages indispensables aux services publics (assainissement...) ou d'intérêt général tels que les transformateurs et qui ne peuvent être implantés ou réalisés en d'autres lieux, les bâtiments liés à l'activité agricole tels que les abris de station de pompage ou abris de jardin, sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils ne portent pas atteinte aux perspectives monumentales ou aux paysages naturels.

2.3 - Dans le secteur NI, les terrains destinés à l'accueil des habitations légères de loisirs (parc résidentiel de loisirs), les résidences touristiques ou de loisirs, les équipements, installations, aires de stationnement, aires de jeux et de sports liés ou nécessaires au fonctionnement de ces zones de loisirs ou touristiques, les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liés à ces activités de loisirs, le stationnement des caravanes.

2.4 - Dans le secteur Nc, les constructions et installations liées aux activités de gardiennage d'animaux, y compris les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol.

2.5 - Dans le secteur Ne, les constructions et installations liées à des activités équestres, de gardiennage de chevaux, y compris les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements du sol.

- 2.6 - Dans le reste de la zone, en plus des possibilités stipulées à l'article N2.1, sous réserve de ne pas porter atteinte de façon notable aux milieux naturels et aux paysages :
- 2.6.1 - Les ouvrages d'intérêt général, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics tels que pylônes, transformateurs, réservoir d'eau potable, station de traitement d'eau potable, ouvrages d'assainissement...
 - 2.6.2 - Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'agriculture, à la défense incendie, à la pisciculture, à l'irrigation, aux loisirs, à la réalisation d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général.
 - 2.6.3 - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
 - 2.6.4 - Les constructions liées à l'exploitation sylvicole, piscicole ou agricole, à l'entretien de la forêt ou au gardiennage d'animaux à l'exception pour ces dernières, de celles destinées aux installations classées.
 - 2.6.5 - Les constructions liées aux activités annexes à l'exploitation agricole, les constructions et installations destinées à l'hébergement lié au tourisme rural à condition que les bâtiments soient implantés à proximité des constructions existantes.
 - 2.6.6 - Les constructions, installations et aires de stationnement liées aux activités touristiques et culturelles développées sur le site du château de Chamerolles.
 - 2.6.7 - Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
 - 2.6.8 - Les abris pour animaux à condition que leur aspect s'intègre aux milieux avoisinants.
 - 2.6.9 - Les abris en bordure des plans d'eau sous les réserves suivantes :
 - dans la limite d'un abri par plan d'eau et de 15 m² de surface hors oeuvre brute,
 - qu'ils soient non destinés à l'habitation,
 - qu'ils soient en bois.
 - 2.6.10 - Les abris de jardin à condition :
 - qu'ils soient non destinés à l'habitation,
 - que leur surface hors oeuvre n'excède pas 10 m²,
 - qu'ils soient en bois.

2.6.11- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantations avec des essences semblables).

2.6.12- Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments,
- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière le cas échéant.

Les démolitions desdits bâtiments dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

3.1 - 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 par application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 - Les accès directs nouveaux pour les constructions sur la RNIL 152 et la RD 5 sont interdits. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de construction de petits ouvrages indispensables aux services publics ou d'intérêt général.

Dans les autres cas, les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou aménagement nouveau qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau communal de distribution.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les eaux usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

4.3 - Electricité

Toute extension du réseau et tout raccordement électrique doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - Télécommunications

Toute extension du réseau et tout raccordement d'une installation nouvelle doivent être réalisés en souterrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 m². Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - En bordure de la RN152, les constructions et installations doivent être implantées au moins à 75 m de l'axe de la voie

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aires de stockage des betteraves sucrières.

6.2 - Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie au droit du terrain d'assiette de la construction à une distance au moins équivalente à la hauteur de la construction ou de l'installation, cette distance ne pouvant toutefois être inférieure à 5 m.

- 6.3 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle et sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...), les abris de station de pompage lié à l'exploitation agricole.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 - Les bâtiments d'élevage doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les autres constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de ces limites d'au moins 3 mètres.

- 7.2 - Une implantation différente peut être autorisée pour l'aménagement (y compris les changements de destination) ou l'extension de bâtiments existants non conformes à la présente règle ainsi que -pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs, pylônes...).

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article N9 - Emprise au sol

Dans le secteur NI, le coefficient d'emprise au sol maximal des bâtiments est fixé à 0,15.

Dans le reste de la zone, aucune règle n'est fixée.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m sauf en cas d'aménagement (y compris les changements de destination), de modification ou d'extension ou de bâtiments existants dépassant cette hauteur ; dans ce cas, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes.

Dans le secteur Nl, la hauteur totale des habitations légères de loisirs, des résidences touristiques ou de loisirs ne doit pas dépasser 6,00 mètres.

Pour les autres constructions, et en particulier dans le secteur Np, une hauteur maximale peut leur être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Article N11 - Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

11.2 - Dispositions particulières

- **Toitures**

Dans le secteur Np, les matériaux autorisés sont la tuile (20 unités au m² au minimum), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Dans le reste de la zone, les matériaux autorisés pour les habitations autres que les habitations légères de loisirs ou assimilées sont la tuile (20 unités au m² au minimum), l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres, sous réserve d'obtenir lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant.

Les tuiles de ton ardoise ou gris sont interdites.

Pour les bâtiments agricoles autres que ceux destinés aux élevages, des matériaux et des teintes particulières peuvent être imposés afin de favoriser leur intégration dans le site environnant.

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 25°.

Toutefois, une toiture à deux versants avec une pente minimale peut être imposée afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant (en cas de largeur importante de la construction ou/et en cas de pente assez forte).

- **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit doivent être revêtus. Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit. Les bardages en tôles sont interdits pour les habitations.

Les façades des abris stipulés aux articles N2.6.9 et N2.6.10 doivent être réalisés en bois.

Les matériaux des façades des abris pour animaux doivent être choisis de manière à favoriser l'intégration de ces constructions dans les milieux avoisinants

- **Autres aspects**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur la voie.

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre ou de coté est interdite sur l'ensemble des constructions, les façades et toitures visibles des espaces et voies publics.

Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de 0,40 m de hauteur.

Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

Pour les clôtures situées sur limites séparatives, l'emploi en superposition de plaques de ciment sont interdites

Les haies vives devront être constituées d'essences locales et variées (pas de thuyas).

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- ouvrages d'intérêt général ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique,
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,
- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

Article N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Aux abords des bâtiments d'élevage, des abris pour animaux, des constructions et installations à usage de gardiennage d'animaux, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de favoriser l'intégration de ces constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).