

Département du Loiret

LION-EN-SULLIAS

PLAN LOCAL D'URBANISME



5- REGLEMENT

**Cabinet
RAGEY**

GEOMETRE EXPERT
URBANISTE

69 ch. de la Fontaine
45500 GIEN

Tél : 02 38 27 07 07
Fax : 02 38 27 07 08

2006.039/6146

PROCEDURE

PLU approuvé le	25 septembre 2009
Modifié le	21 décembre 2001
Modifié le	19 mai 2000
Modifié le	19 septembre 1997
POS approuvé le	18 mai 1990

SOMMAIRE

		CHAPITRE	ZONE	PAGE
Titre I	Dispositions générales			1
Titre II	Règlement des zones urbaines	I II III	Zone UA Zone UB Zone UI	7 19 30
Titre III	Règlement des zones à urbaniser	I	Zone AU	36
Titre IV	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	39
Titre V	Règlement des zones naturelles	I	Zone N	49
Titre VI	Annexes réglementaires			

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LION-EN-SULLIAS.

ARTICLE 1.2. – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

1.2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

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

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMPLACEMENTS RESERVES – ELEMENTS DE PAYSAGE

1.3.1. – Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles
- zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

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

ZONE	SECTEURS
Zone UA	UAa – UAb
Zone UB	UBa
Zone UI	

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUs

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	A1 - A2 - A3

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

ZONE	SECTEURS	Secteurs de zone inondable
Zone N		N1-N2-N3-N4
	Nb	Nb1, Nb2 ,Nb3
	Ne	Ne1 – Ne 2
	NL	

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.2. - Les **emplacements réservés** . Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.3. – Les **éléments de paysage**. Ces éléments sont définis d'après l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1.5. – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants:

- dans le périmètre de protection de l'église,
- dans les autres zones sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé autour de l'église et le long de la route de Cuissy, ainsi que la partie ancienne du hameau des Places. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UA est entièrement comprise dans le périmètre de protection de l'église.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UA comprend :

- un secteur UAa correspondant à la partie la plus dense et aux implantations les plus régulières.
- un secteur UAb situé dans le hameau des Places, avec des dispositions sur les implantations

La zone comprend des **éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- o Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- o Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur le périmètre de protection de l'église.

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

- 1.2 - Les extensions et les modifications des installations existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.3 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes sauf les dispositions de l'article 2.3 .
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les parcs d'attraction.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2.
- 1.10 - Les carrières.
- 1.11 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 - Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée 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.

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 UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UA 5 – Surface minimum des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – En secteur UAa les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade), sauf dans le cas où la continuité du bâti est déjà assurée par un mur ou une construction existant édifié à l'alignement.

En secteur UAb, les constructions principales doivent être édifiées dans la bande de 40 m de large comptée à partir de l'alignement.

Dans le reste de la zone les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur ou en retrait avec un minimum de 1 m. Au surplus, on prendra en compte l'implantation des constructions environnantes.

6.2 – En secteur UAa, si la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas l'implantation à l'alignement, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée.

6.3 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – En secteur UAa les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

La continuité du bâti sera assurée soit par l'implantation sur l'autre limite séparative latérale, soit par la construction d'un mur.

Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives ce retrait est 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.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, école, ateliers techniques...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - 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, 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 urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

De manière générale, les travaux exécutés sur un bâtiment existant à caractère traditionnel doivent utiliser des techniques compatibles avec sa mise en œuvre originelle.

11.2.1.a. – Les toitures

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...)

Les toitures du bâti existant comportent généralement deux versants d'inclinaison identique comprise entre 40 et 50°.

Les modes de couverture admis sont :

Pour les constructions principales :

- Soit la tuile plate de pays de réemploi ou la tuile plate petit moule de pays sans cote verticale à raison de 44 unités au m² au minimum, en secteur UAa, et 27 unités au m² au minimum dans le reste de la zone UA. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes semblables aux toitures environnantes.
Les rives de toitures doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite, sans partie métallique visible.
Les rives sont sans retour.
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

Pour les annexes accolées ou isolées :

Il peut être admis une révision de leur pente originelle présentant une différence de 15° par rapport à celle du bâtiment principal.

Au surplus, pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus :

l'emploi de la tuile mécanique losangée brun rouge,
la tuile à recouvrement brun rouge petit format à raison d'au moins 27 unités au m² en secteur UAa et à raison d'au moins 15 unités au m² dans le reste de la zone UA
les matériaux multi-couches sur les toitures terrasses, et les matériaux transparents sur les vérandas.

Ouvertures en toiture :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe.
Les lucarnes existantes seront en priorité à conserver et restaurer.
En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, avec ou sans fer plat central, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x100 cm.

11.2.1.b – Les façades :

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les moellons, les pierres ou tout autre matériau tout venant hourdé qui composent les maçonneries traditionnelles, ne devront pas être apparents. Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, devront être enduites.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades

De ce fait, doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

Dans toute la mesure du possible, le linteau de la baie de la porte de garage sera aligné aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

En outre, la création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

11.2.1.c – Les menuiseries :

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium peuvent être tolérées en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont proscrits.

Les volets battants seront en bois.

Les menuiseries en bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (la couleur blanc pur est proscrite).

Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

11.2.2. – LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.2.a – Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées :

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.2.2.b – Toitures :

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...).

En dehors de l'extension de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures sont à au moins deux pans avec une inclinaison comprise entre 40 et 50°.

- La tuile plate de pays ou la tuile petit moule à recouvrement à raison d'au moins 44 unités au m² en secteur UAa, et 27 unités au m² au moins dans le reste de la zone UA.

Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes identiques aux toitures environnantes.

Les rives débordantes sont proscrites.

Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.

- L'ardoise de format rectangle en pose droite. Les rives sont sans retour.

Pour les annexes accolées ou isolées :

Les modes de couverture des annexes sont identiques à ceux des constructions principales. Toutefois, il pourra être admis une pente présentant une différence de 15° par rapport à celle de la construction principale.

Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge. En outre, les toitures pourront, en fonction du mode de couverture utilisé, avoir les caractéristiques suivantes :

- soit un versant unique d'une pente supérieure à 10°.
- soit deux versants de pente identique et supérieure ou égale à 30°.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Les lucarnes maçonnées seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Celles réalisées en bois pourront être situées sur le versant de la toiture.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront au maximum 80 x 100 cm.

La pose de châssis de toit doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.2.2.c – Façades :

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve.

En dehors de l'extension de façades existantes, pour lesquelles l'unité de revêtement pourra être exigée, les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les ouvertures en façade :

La création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

11.2.2.d – Les menuiseries :

Les fenêtres peuvent être en PVC de faible section de châssis et de couleur (le blanc pur est proscrit) et/ou en aluminium et/ou en bois.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de garages (les couleurs blanc pur et marron sont proscrites). Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

Les volets battants seront en bois.

11.2.3. – LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

Rappels :

Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont largement vitrées.

Les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.2.b et 11.2.2.c, mais doivent prendre en compte celles qui suivent :

- Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- Les toitures pourront comporter plusieurs pans présentant des pentes différentes de celle de la construction principale.
Les modes de couverture seront :
 - soit les mêmes, ou d'aspect similaire, que ceux utilisés pour les autres constructions,
 - soit transparents ou translucides, ou en matériaux composites opaques.
- Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.2.4. – LES CLOTURES

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein enduit de plus de 1 m de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.2.5. - Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles devront avoir une couleur discrète et être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact.

11.2.6. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UA 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg et au hameau de la Belle Etoile. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti est le plus souvent aéré et les implantations généralement en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

La zone UB est partiellement desservie par le réseau d'assainissement.

La zone UB est partiellement comprise dans le périmètre de protection de l'église.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB comprend un secteur UBa où le raccordement eaux usées n'est pas obligatoire.

La zone comprend des **éléments de paysage** à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- o Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent, le cas échéant, être déplacés à proximité.
- o Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

Le permis de démolir est institué sur partie de la zone comprise dans le périmètre de protection de l'église.

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

- 1.2 - Les extensions et les modifications des installations existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.3 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes sauf les dispositions de l'article 2.3 .
- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les parcs d'attraction.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules.
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB2.
- 1.10 - Les carrières.
- 1.11 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 - Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée 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.

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 UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :
toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.
Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UB 5 – Surface minimum des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

La surface minimum exigée pour construire sera déterminée en fonction des prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement communal, du milieu récepteur et des besoins de la construction.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

6.2 – Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.
- pour les installations et constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait .

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives ce retrait est 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.
Elles doivent en outre respecter les marges de recul indiquées au plan de zonage.

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- pour les installations et constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, école, ateliers techniques...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

11.1.2 - 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, 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 urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.3 Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées :

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.3 - Dispositions applicables dans le secteur monument historique

11.3.1. Toitures :

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques)

En dehors de l'extension de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont :

Pour les constructions principales :

- La tuile plate de pays ou la tuile petit moule à recouvrement à raison d'au moins 27 unités au m².
Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes semblables aux toitures environnantes.
Les rives débordantes sont proscrites.
Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.
- L'ardoise de format rectangle. L'ardoise artificielle est proscrite.. Les rives sont sans retour.

Pour les annexes accolées ou isolées :

Les modes de couverture des annexes sont identiques à ceux des constructions principales. Toutefois, il pourra être admis une pente présentant une différence de 15° par rapport à celle de la construction principale.

Pour les constructions annexes situées en retrait de l'alignement et au-delà de la façade arrière de la construction principale, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge. En outre, les toitures pourront, en fonction du mode de couverture utilisé, avoir les caractéristiques suivantes :

- soit un versant unique d'une pente supérieure à 10°.
- soit deux versants de pente identique et supérieure ou égale à 30°.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Les lucarnes maçonnées seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Celles réalisées en bois pourront être situées sur le versant de la toiture.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront, au maximum, 80 x 100 cm.

La pose de châssis de toit doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3.2. Façades :

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve.

En dehors de l'extension de façades existantes, pour lesquelles l'unité de revêtement pourra être exigée, les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les ouvertures en façade :

La création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

11.3.3. Les menuiseries :

Les fenêtres peuvent être en PVC de faible section de châssis et de couleur (le blanc pur est proscrit) et/ou en aluminium et/ou en bois.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de garages (les couleurs blanc pur et marron sont proscrites). Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

Les caissons des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur de la construction.

Les volets battants seront en bois et sans écharpes.

11.4. - Dispositions applicables dans le reste de la zone UB (en dehors du secteur MH)
--

11.4.1. – Les toitures :

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge, à raison de 27 unités au m² au minimum
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 35°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Au surplus, les toitures des constructions à usage d'activités peuvent être réalisés en bac acier peint de couleur sombre, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les dispositions qui précèdent n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme celles de la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent être accolées sur pignon, ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale, et doivent présenter une pente d'au moins 20°. Elles pourront être couvertes à la façon de la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale situées à moins de 12 m de l'alignement ou visibles de l'espace public, obéissent aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12 m en retrait de l'alignement ou non visibles de l'espace public, doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

b) Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1,20 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés sur les versants non visibles des espaces publics. Ils mesureront au maximum 80 x 100 cm.

11.4.2. - Les façades

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige, ocre, sable de Loire. Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

Les ouvertures

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Afin d'éviter l'effet de batterie, la création de plus de deux portes de garage consécutives est proscrite.

Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de même couleur, et de teinte discrète compatible avec celle des bâtiments environnants.

Les caissons des volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur de la construction.

11.4.5. – Les vérandas et les extensions vitrées

Rappels :

Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont largement vitrées.

Les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.2.b et 11.2.2.c, mais doivent prendre en compte celles qui suivent :

- Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- Les toitures pourront comporter plusieurs pans présentant des pentes différentes de celles de la construction principale.
Les modes de couverture seront :
 - soit les mêmes, ou d'aspect similaire, que ceux utilisés pour les autres constructions,
 - soit transparents ou translucides, ou en matériaux composites opaques.
- Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4.6. – Les clôtures

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein enduit.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.2.7. - Antennes et paraboles

Les antennes et les paraboles, devront avoir une couleur discrète et être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact.

11.48. – Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

Article UB 12 - Stationnement

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions.

Les essences grandes consommatrices d'eau telles que les saules et les peupliers sont interdits.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone destinée aux activités :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires
- entrepôts
- aires de stationnement
- les dépôts de véhicules hors d'usage

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.
Cette zone concerne jouxte le hameau des Places et intègre une entreprise existante.

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

Article UI 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 Les habitations légères de loisirs.
- 1.4 Les carrières.
- 1.5 Les parcs d'attraction.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements
- 2.2 Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux
- 2.3 Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Voirie

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 à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 6 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement ou, en son absence, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public d'assainissement dès la réalisation de celui-ci.

Eaux usées industrielles :

A défaut de réseau public, les eaux industrielles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les deux cas :

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la mise en place d'un dispositif de pré-traitement.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics ou au milieu naturel, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Article UI 5 - Surface minimum des terrains

Aucune surface minimum n'est imposée.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UI 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1 – Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

6.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

6.3 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée pour les constructions d'intérêt général de faible emprise.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

Les constructions et ouvrages de faible emprise tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs... peuvent être implantés à moins de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions peuvent être jointives.

Article UI 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de hauteur

Article UI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U.. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

11.1. – Forme et volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...).

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

Pour les toitures, les matériaux utilisés seront d'aspect mat et choisis dans une gamme de teintes foncées.

11.3. - Clôtures

Elles seront constituées soit de grilles, soit de grillage rigide.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,20 mètres.

En cas de construction de mur plein une hauteur maximum pourra être exigée.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'activités : des aires de stationnements suffisantes pour :
 - o les véhicules de livraison et de services,
 - o les véhicules des visiteurs

Article UI 13 - Espaces libres - plantations

Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

La création d'écrans végétaux est obligatoire vis-à-vis des zones d'habitations.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU est comprise dans le périmètre de protection de l'église.

La zone AU comprend un secteur **AUs** pour lequel les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation suite à une modification ou révision du PLU.

La zone AU comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- o Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- o Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.2 - Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.3 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.4 - Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois, sauf les dispositions de l'article 2.3.

- 1.5 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les parcs d'attraction.
- 1.8 - Les dépôts de véhicules.
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2.
- 1.10 - Les carrières.
- 1.11 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
- 1.12 - La création de nouvelles activités agricoles
- 1.13 - Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
- 1.14.- Aucune construction ou installation nouvelle en secteur AUs.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :

- comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.
- respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone.

En outre, toute occupation du sol :

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.
- ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

2.2. Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la zone UB sauf celle du secteur UBa pour les sections 2 et 3.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

La zone A est en partie située dans le périmètre de protection de l'église.

La zone A est située en partie dans le val inondable de la Loire, et comprend des secteurs A1, A2 et A3, appartenant aux différents secteurs d'aléas faible, moyen et fort caractérisant le plan de prévention du risque inondation (PPRI).

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- o Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures ...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- o Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection de l'église.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
 - non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant
 - non admis aux conditions et prescriptions du règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral le 8 octobre 2001, applicables à la zone inondable A.
- 1.2. La démolition des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.
- 1.3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en secteur A3.

- 1.4. Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités des constructions indiquées dans la liste des éléments de paysage, si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole, et si ces constructions sont situées en secteur A3.

<i>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières</i>
--

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 8 octobre 2001 :

- 2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.
- Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
- 2.3. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme...
- 2.4. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.5. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.
- 2.6. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois et d'être situés sur l'exploitation agricole.

- 2.7. Les constructions protégeant les forages, sous réserve d'être situées sur l'exploitation agricole.
- 2.8. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
- 2.9. Les créations, extensions et modifications d'installations classées liées et nécessaires à l'agriculture.
- 2.10. Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée 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.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

- Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

7.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

Les dispositions qui suivent concernent exclusivement les secteurs situés en zone inondable.

- L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 30 % de la surface du terrain
- L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.
 - L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement
- Les extensions successives sont admises, à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

*Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone.
PPRI approuvé le 8/10/2001.*

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.2 - 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, 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 urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant, le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

11.1.3. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt

11.1.4 – les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ou naturel.

11.2 - Pour les **habitations admises dans la zone**, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - TOITURES :

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

Les couvertures en tôle ou plaques ondulées sont interdites

Les modes de couverture :

Pour les constructions principales :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants de pente égale présentant une inclinaison supérieure à 45°.

Les modes de couverture sont :

- Les tuiles d'aspect plat à raison de 44 unités au m² au minimum. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes.
- L'ardoise à pose droite de format rectangle.

Pour les constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les éventuels appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente sans toutefois être inférieure à 25°.

- Annexes isolées

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat, en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à au moins deux versants, à fronton ou à croupe, et de dimensions réduites. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront au maximum 80 cm par 100 cm.

11.2.2 - LES FAÇADES

Les matériaux

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes. Les tonalités trop claires et a fortiori le blanc pur sont interdites.

L'extension, l'aménagement des constructions existantes, dont les façades ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être réalisés en matériaux ou enduits différents.

Ravalement des constructions :

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades

Les ouvertures

Les portes et fenêtres comporteront, de préférence, un encadrement réalisé en briques, en pierre ou en enduit lissé.

11.2.3 - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

A) LES VERANDAS

Rappel: *Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.*

Les vérandas échappent aux règles des alinéas 11.2.1 et 11.2.2

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différent de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

B) LES EXTENSIONS VITREES

Rappel: *Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.*

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différent de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres - plantations

Les essences grandes consommatrices d'eau, telles que les saules et les peupliers, sont interdits.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs ne sont pas voués au développement de l'urbanisation. Le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti.

La zone N est en partie située dans le périmètre de protection de l'église.

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- o Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures ...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- o Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage et dans le périmètre de protection de l'église.

La zone N est située en partie dans le val inondable de la Loire.

Elle comprend les secteurs suivants :

N1, N2, N3, N4	Secteurs de zone inondable, aléa faible, moyen, fort et très fort
Nb, Nb1, Nb2, Nb3	Ecartés bâtis, hors et en zone inondable aléa faible, moyen et fort
Ne1 et Ne2	Réserve aux équipements de traitement des eaux usées en aléas faible et moyen
NL	Secteur pouvant recevoir des habitations légères de loisirs regroupées dans un parc résidentiel de loisirs.

Le P.P.R.I. (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001. Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
 - non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant
 - non admis aux conditions et prescriptions du règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral le 8 octobre 2001, applicables à la zone inondable A.
- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 8 octobre 2001 :

- 2.1. L'aménagement, la reconstruction, et l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs Nb, Nb 1, Nb 2, ou Nb 3.
- 2.2. Les équipements publics, les infrastructures et les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.4. Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.
- 2.5. Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et sous réserve d'être situées en secteur Nb, Nb 1, Nb 2, ou Nb 3.
- 2.6. La transformation à usage d'habitation des constructions des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU sous réserve d'être situées en secteur Nb, Nb 1 ou Nb 2.
- 2.7. Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être situés en secteur Nb, Nb1, Nb2.
- 2.8. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et leurs installations, ainsi que les habitations légères de loisirs sous réserve d'être situés en secteur NL.

- 2.9. Hors zone inondable, les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.
- 2.10. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
- 2.11. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.12. Les stations de pompage à usage agricole.
- 2.13. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.
- 2.14. Les équipements nécessaires au traitement des eaux usées sous réserve d'être situés en secteur Ne1 et Ne2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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 le fonds voisin.

Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée 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.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Article N 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives, en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

- Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article N 9 - Emprise au sol

Les dispositions qui suivent concernent exclusivement les secteurs situés en zone inondable.

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

- L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 30 % de la surface du terrain
- L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.
 - L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement
- Les extensions successives sont admises, à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Celle des constructions annexes est limitée à un seul niveau.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.2 - 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, 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 urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

11.1.3. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.4.4 – les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ou naturel.

11.2 - Pour les **habitations admises dans la zone**, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - TOITURES :

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.

Les couvertures en tôle ou plaques ondulées sont interdites

Les modes de couverture :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant.

Les toitures sont à au moins deux pans d'inclinaison égale comprise entre 45 et 50 °.

Les modes de couverture sont :

- la tuile plate à raison d'au moins 44 unité au m². Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes.
- L'ardoise à pose droite de format rectangle.

Pour les constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci, à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.

Les éventuels appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci. En revanche, la pente de leur toiture pourra être différente sans toutefois être inférieure à 25°.

- Annexes isolées

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat, en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à au moins deux versants, à fronton ou à croupe, et de dimensions réduites. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les lucarnes maçonnées seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Celles réalisées en bois pourront être situées sur le versant de la toiture.

Les châssis de toit seront, de préférence, implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront au maximum 80 cm par 100 cm.

11.2.2 - LES FAÇADES

Les matériaux

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings, est interdit.

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve.

En dehors de l'extension de façades existantes, pour lesquelles l'unité de revêtement pourra être exigée, les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Ravalement des constructions :

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades

Les ouvertures

Les percements nouveaux doivent prendre en compte le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

Les portes et fenêtres comporteront, de préférence, un encadrement réalisé en briques, en pierre ou en enduit lissé.

11.2.3 - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

Rappels :

Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont largement vitrées.

Les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.2.b et 11.2.2.c, mais doivent prendre en compte celles qui suivent :

- Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.
- Les toitures pourront comporter plusieurs pans présentant des pentes différentes de celles de la construction principale.

Les modes de couverture seront :

- soit les mêmes ou d'aspect similaire que ceux utilisés pour les autres constructions,

- soit transparents ou translucides, ou en matériaux composites opaques.
- Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.2.4 – Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade et toiture. Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres - plantations

Les essences grandes consommatrices d'eau, telles que les saules et les peupliers, sont interdits.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères. Elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE V - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune

ARTICLE R. 111.2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE L 332-9

Dans les secteurs de la commune, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excèdent ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagements d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part de dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérés de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de la dite zone.