

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de MONTBOUY

Plan Local d'Urbanisme



5

Règlement

Cabinet RAGEY
Géomètre Expert Urbaniste

69 chemin de la Fontaine
45500 GIEN
Tél : 02 38 27 07 07
c.ragey@wanadoo.fr



Bureau d'études
environnement

9/11/2013

PLU approuvé le 9/10/2014

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	16
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	34
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
TITRE V– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	46
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	47

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTBOUY.

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

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) :

L'article R 111.2, traitant de la salubrité et la sécurité publique ; l'article R 111.4 concernant la préservation ou mise en valeur d'un site archéologique ; l'article R 111.15 sur la protection de l'environnement ; l'article R 111.21 traitant du respect des sites et paysages, de l'intégration architecturale des bâtiments.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être différée en attente de réalisation des travaux de viabilité.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1.9 du Code de l'Urbanisme).

Dans tous les cas, l'adaptation mineure ne peut avoir pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment initial.

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par les risques d'inondation de la Vallée du Loing Amont

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par un zonage spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions du plan de prévention du risque inondation approuvé le 3 août 2012.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Pour ces éléments et le cas échéant à l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Montbouy, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour...)
- des éléments végétaux, dont on doit préserver la fonction paysagère.
Les boisements classés en éléments de paysage peuvent être supprimés lors de l'élargissement de voies, sans compensation.

Les alignements d'arbres doivent, dans toute la mesure du possible et si les emprises de la voie le permettent, être recréés

Pour les haies :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront en principe deux strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas notamment...) :

- une strate herbacée,
- le cas échéant une strate arbustive

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Article 9 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

Article 10 – Captages

La commune de Montbouy est alimentée en eau potable par le forage situé au lieu-dit « Bel Air ».

Ce captage a récemment fait l'objet de prescriptions particulières par arrêté du 23 mars 2009, en complément de l'arrêté du 2/04/1997.

Ces mesures de protection constituent une servitude d'utilité publique dont la cartographie des périmètres de protection est annexée au PLU.

Article 11 – Permis de démolir

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 12 – Périmètre de protection des monuments historiques

Sont classés monuments historiques :

- L'amphithéâtre de Chenevières, liste de 1862
- Le porche de l'église inscrit à l'inventaire supplémentaire le 16 février 1967
- Les vestiges du sanctuaire des eaux gallo-romain inscrit à l'inventaire supplémentaire le 18 mars 1992
- Le château de la Forest, sur la commune de Montcresson inscrit à l'inventaire supplémentaire le 29 septembre 1986

Les périmètres de protection instaurés autour de ces monuments ont été modifiés.

Article 13 – Architecture traditionnelle

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel de MONTBOUY sont les suivantes :

- Constructions aux formes simples, le plus souvent sans décrochement de façade, de style longère pour celles à niveau unique,
- Toitures généralement à deux pans de pente similaire, réalisées majoritairement en ardoises rectangulaires ou en tuiles, assez souvent de petit format en centre bourg
- Lucarnes le plus souvent au nu du mur, mesurant environ 90 cm de largeur intérieure, comportant au moins deux pans de toiture, mais aussi à croupe ou à fronton.
- Façades aux ouvertures régulièrement réparties, avec encadrements de pierre, brique ou enduits lissés,
- Présence de corniches en brique et de soubassements,
- Enduits de tons clairs, sable de Loire par exemple,
- Menuiseries le plus souvent en bois et de teintes claires entre beige et gris, et prédominance des fenêtres à trois carreaux par vantail.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Article 14 – Article L111-6-2 du code de l'urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Article 15 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc...

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-2.

III.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

Cœur d'îlot

Espace non bâti, situé en retrait des voies, entouré de constructions sauf pour les accès.



Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Colonnade

La colonnade est une succession de colonnes, sur une ou plusieurs rangées, constitutive d'un édifice



Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent. Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123-17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...:

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

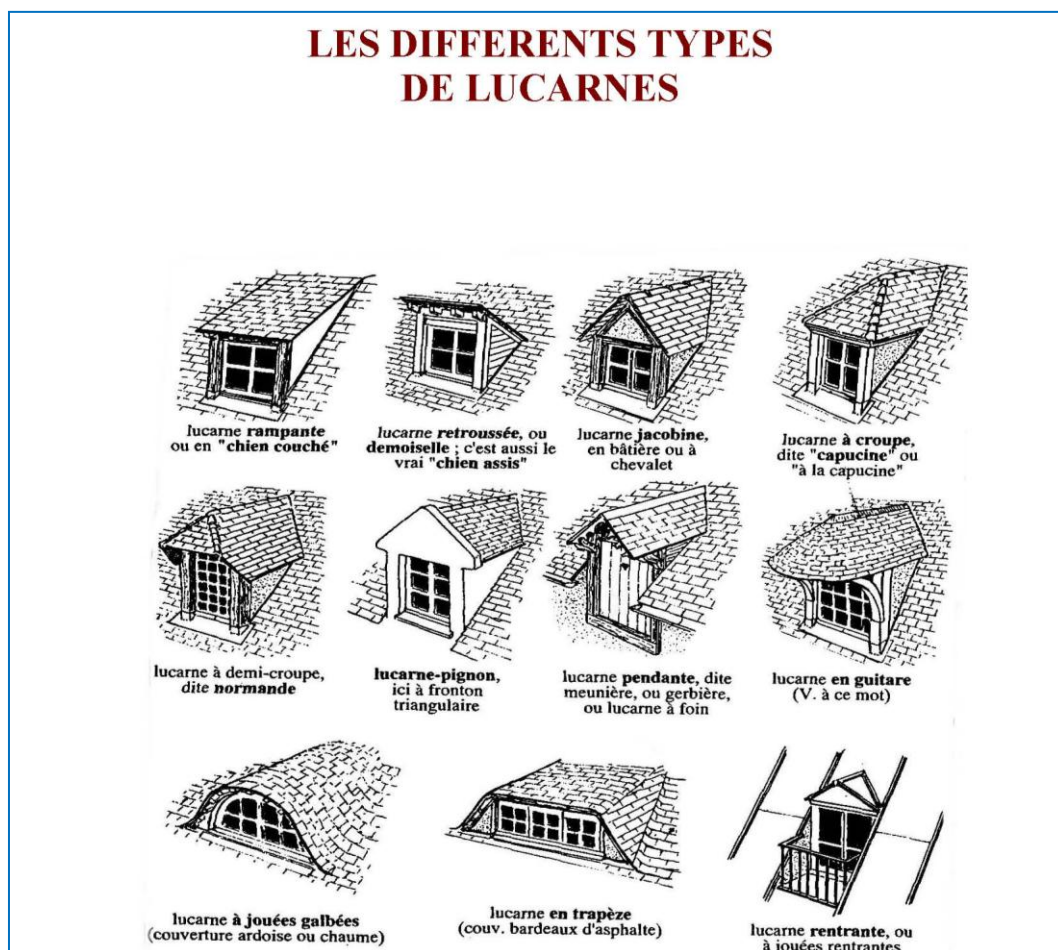
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Périmètre de Protection Modifié des monuments historiques PPM

La modification du périmètre de protection des monuments historiques, intervient généralement au moment de l'élaboration du PLU. Le périmètre modifié est soumis à enquête en même temps que le PLU

Péristyle

Le péristyle est une galerie de colonnes faisant le tour intérieur ou extérieur d'un édifice. Initialement utilisé autour des temples par les Grecs, puis autour des constructions religieuses et des bâtiments publics, et des maisons par les romains. Au 16^{ème} siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19^{ème} pour les édifices publics d'architecture néoclassique.



Trois exemples d'édifices comportant des péristyles : Eglises à Bruxelles et à Budapest, opéra à Marseille. On note également les frontons des églises.



Sur un pavillon, les colonnes formant péristyle, produisent un effet souvent très éloigné de l'architecture d'origine. Les éléments les plus convaincants appartiennent à des constructions relativement importantes et/ou des constructions de style méditerranéen.

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-33 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L123-2

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123-1.5 (16°) du code de l'urbanisme

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Surface de plancher

Art. R. 112-2. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture terrasse

Toiture sans inclinaison pouvant être ou non aménagée

**Voirie**

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Article 16 – Dispositions du code civil : rappels

Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

- la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- la « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.

Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones **U** sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Urbaines sont divisées en :

Zone UA: correspond au centre ancien et partie des faubourgs, caractérisés par un bâti traditionnel. Elle est concernée selon la situation par le PPRI de la Vallée du Loing Amont . Elle est située en totalité dans le périmètre de protection des monuments historiques. Elle comprend aussi un secteur aux règles spécifiques.

Zone UB : zone des extensions récentes de l'urbanisation, elle comprend des secteurs à vocation ou réglementation spécifique.
Elle est concernée selon la situation par le PPRI de la vallée du Loing Amont et/ou le périmètre de protection des monuments historiques.
- par des dispositions particulières

Zone UE : zone qui accueille les activités économiques, partiellement concernée par le PPRI de la vallée du Loing Amont. Elle est entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend les secteurs suivants :

UAa concerne le noyau le plus ancien de la zone urbaine,

Le PPRI¹ s'applique en sus des dispositions qui suivent.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations à usage :
 - agricole
 - d'activité industrielle,
 - d'entrepôt,
 - de dépôts et de décharge.
 - d'activité artisanale,si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UA2
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
3. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article UA2.
4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UA2
5. Les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction.
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravane
 - les dépôts s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UA2
6. L'ouverture des carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
2. Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
3. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
4. Les dépôts liés à l'activité exercée

Article UA 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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.

¹ PPRI : plan de prévention du risque inondation de la vallée du Loing Amont

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.

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.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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 admises dans la zone.

Desserte en électricité et télécom

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

Article UA 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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) Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 1mètre.

6.2) En secteur UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement, dans le cas où il existe déjà une construction édifiée à l'alignement.

6.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou

d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UA 6.

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

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1.50 mètre.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UA 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 9 - Emprise au sol

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

Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les terrains situés en contrebas de la voie d'accès, une autre référence est possible : le niveau de la chaussée de ladite voie d'accès au droit de la construction.

La hauteur maximale est fixée à :

- 5 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 comble.
- 8 m en secteur UAa les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage+ 1 comble.
- 3 mètres et au plus un niveau pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UA 10.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

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, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

A) les constructions existantes

A-11.1) Les toitures :

Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32x22 cm (+/- 5 cm) en pose droite, avec noues et arêtiers fermés,
- La tuile plate à raison d'au moins 40 unités au m², avec les finitions traditionnelles : faîtage scellé au mortier de chaux, rives tranchées et scellées. Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

Pour les constructions annexes de moins de 2,50 mètres de hauteur à l'égout du toit (soit un seul niveau), situées en cœur d'îlot, sont autorisés, en plus des matériaux ci-dessus :

- la tuile à emboîtement,
- le zinc ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les constructions de faible pente (inférieure à 25°)
- les matériaux multicouches et les matériaux transparents sur les serres et 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 sont en rapport avec les ouvertures des façades. Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées **ou** remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- **Les châssis de toit** doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100cm et être intégrés dans la toiture.
Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

A-11.2) Les façades :

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille, en briques appareillées ou en bois, doivent être enduites.

Toutefois les éventuels colombages, les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en briques, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes doivent être préservés.

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.

Ceci 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, ...) ainsi que les enduits adaptés à la construction d'origine

Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

Les linteaux des portes de garage doivent être alignés avec les autres ouvertures de la façade.

Les porches existants doivent être préservés.

Les menuiseries

Les volets et contrevents existants doivent être préservés, même en cas d'installation de volets roulants.

Les fenêtres à 3 carreaux par battant doivent être conservées.

Les caissons des volets roulants doivent être intégrés dans la construction.

B) Les constructions nouvelles et les extensions de construction

B-11.1) Les toitures :

Les modes de couverture sont :

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32 x 22 cm (+/- 5 cm) en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 18 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

Le matériau de toiture utilisé peut être le même que celui de la construction existante.

La composition des toitures

- a) Les extensions de toiture de bâtiment existant tiennent compte du nombre de versants de toiture et de leur inclinaison.
- b) Les toitures des constructions principales nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 40°.
Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, ainsi que celles des constructions annexes situées en cœur d'îlot, présentent une pente d'au moins 20°.
- c) Les parties de construction couvertes par une terrasse ne doivent pas dépasser plus de 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

Les ouvertures en toiture

- En cas d'extension d'une construction et d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
Pour les extensions et les constructions nouvelles, les lucarnes doivent avoir 0,80 mètre maximum de largeur entre jambages et sont plus hautes que larges. Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites. Les lucarnes de type rampant sont admises uniquement s'il en existe déjà dans la toiture.
- Les châssis de toit doivent être rectangulaires, mesurer moins de 80/100cm et être intégrés dans la toiture.
Un seul niveau de châssis de toit est autorisé par versant de toiture, et dans la moitié inférieure de la hauteur de couverture.

B-11.2) Les façades :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois.

Les ouvertures en façade :

Pour les extensions réalisées en respectant les caractéristiques de l'existant, les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

Les linteaux des portes de garage doivent être alignés avec les autres ouvertures de la façade.

Les menuiseries

Les caissons des éventuels volets roulants doivent être intégrés dans la construction.

C) Dispositions diverses**C-11.1) Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

- Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

C-11.2) Les vérandas, les extensions vitrées et les serres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux, elles sont interdites en façade donnant sur les voies du domaine public, sauf dans le cas où la dite façade est implantée à au moins 10 mètres de l'alignement

C-11.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées, soit par un muret de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, soit par un mur plein maçonné, recevant un couronnement de tuiles plates ou une façon de mortier arrondie faisant faîtage.

Les clôtures constituées d'un grillage sont autorisées pour les bâtiments collectifs d'intérêt général.

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

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, 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, au-dessus du sol.

Article UA 12 - Stationnement

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

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Article UA 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UA 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UA 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- UBa correspond aux extensions récentes de l'urbanisation dans le quartier des Lorrains, des Vignes de la Nivelles et du Moulin de Mousseaux. Il est soumis à des dispositions réglementaires particulières et est pour partie situé dans le PPM.
- UBb concerne le quartier de Salleneuve soumis à des dispositions réglementaires particulières.

Le PPRI² s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations à usage :
 - agricole
 - d'activité industrielle,
 - d'entrepôt,
 - de dépôts et de décharge.
 - d'activité artisanale,si elles ne répondent pas aux conditions de l'article UB2
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
3. le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article UB2.
4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UB2
5. Les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction.
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravane
 - les dépôts s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UB2.
6. L'ouverture des carrières.

Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
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 collectifs. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts liés à l'activité exercée

Article UB 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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

² PPRI : plan de prévention du risque inondation de la vallée du Loing

la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 4 m. Cette largeur est portée à 5 m au moins lorsque le chemin ou la servitude mesure plus de 50 mètres de long.

Les opérations comportant 3 logements au moins seront desservies par une voie ayant au moins 6 m de largeur d'emprise.

Les voies en impasse devront comporter un espace pour le retournement des véhicules.

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.

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.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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 collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

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 résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Desserte en électricité et téléphone

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

Article UB 5 – Surface minimum des terrains

La surface minimum exigée pour une construction à usage d'habitation, d'activités admises dans la zone, ou d'équipements collectifs, est fixée à :

1000 m² en secteur UBa

1500 m² en secteur UBb

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)

6.1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

6.2) en secteur UBb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 30 mètres, à compter de l'alignement.

6.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 6.

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

7.1) Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

7.2) Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

7.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UB 9 - Emprise au sol

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

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à :

- 5 m, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée +1 comble.
- 7 m pour les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble
- 3,50 m pour les toitures terrasses.

- 3 m et au plus un niveau pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UB 10.

Article UB 11 - Aspect extérieur

A) Dispositions générales

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

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, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

B) Dispositions particulières

B-11.1) Les toitures :

- **Les modes de couverture sont :**

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32 x 22 cm (+/- 5 cm) en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 18 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,
- Le bac acier pour les constructions d'au moins 2 niveaux, dont les pans de toiture présentent une pente comprise entre 10 et 20°.
- Les toitures végétalisées.
- Le matériau de toiture utilisé peut être le même que celui de la construction existante.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

- **La composition des toitures**

- a) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.
- b) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.

- c) Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- d) Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
- e) Les parties de construction couvertes par une terrasse ne doivent pas dépasser plus de 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

- **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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

Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

B-11.2) Les façades :

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

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

C) Dispositions diverses

C-11.3) Les vérandas et extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

C-11.4) Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses
Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
 - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

C-11.5) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes, de lisses
- soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur moyenne surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes, de lisses, pour les terrains en pente
- soit par un mur plein maçonné, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur, et recevant un couronnement en tuile, en brique ou une façon mortier arrondi faisant faîtage.
- soit par un grillage, des lisses ou des lattes.

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

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, 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, au-dessus du sol.

Les panneaux d'aspect bois sont admis.

Article UB 12 - Stationnement

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

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Article UB 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UB 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Elle est dédiée aux activités économiques (artisanat, bureaux, commerces, industrie,) et peut aussi recevoir des infrastructures et des équipements collectifs.

Le PPRI³ s'applique en sus des dispositions qui suivent.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations à usage :
 - agricole
 - de dépôts et de décharge.
 - d'habitat sauf celles admises aux conditions de l'article UE 2
7. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article UE2.
3. Les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction.
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravane

Article UE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1. 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. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs
3. les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 50 m² de surface de plancher et seront intégrés à la construction

Article UE 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 6 m

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.

³ PPRI : plan de prévention du risque inondation de la vallée du Loing

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.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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. Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

- 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 admises dans la zone. Les rejets au réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Desserte en électricité et téléphone

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

Article UE 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article UE6 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) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE 6.

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

7.1) Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives. Cette distance minimale est portée à 15 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.2) Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, en cas d'extension d'une installation sur des unités foncières différentes. Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

7.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article UE 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 9 - Emprise au sol

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

Article UE 10 - Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- L'emploi de la tôle ondulée, l'emploi du bardage métallique non peint, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...), sont interdits.
- Pour les façades, les bardages métalliques doivent être dans les teintes beige, marron, gris foncé, bleu foncé, vert foncé ou rouge foncé.
- Les teintes vives sont admises pour des éléments de façade ou toiture, qui caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2,20 mètres.

- Les clôtures sur rue sont constituées, soit par un muret de 0,80 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de barreaudage vertical simple ou de lisses, soit d'un grillage.

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

- Les clôtures sur limites séparatives sont constituées par un grillage.

L'utilisation en soubassement de plaques béton est autorisée dans la limite de 50 centimètres de hauteur au dessus du sol.

Article UE 12 - Stationnement

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

Les manœuvres des véhicules de service et de livraison doivent être assurées en dehors des voies publiques.

Article UE 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

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

Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux.

Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux.

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UE 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article UE 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation **est différée en attente de réalisation des travaux de viabilités.**

Les zones à urbaniser concernent les secteurs suivants :

« Climat du Cimetière », « La Pièce du Lieu Renard », « Route de Saint-Maurice »

La zone AU est située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

SECTEUR AUd

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU comprend un secteur AUd dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des dessertes et réseaux nécessaires à la viabilité.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations à usage :
 - agricole
 - d'activité industrielle,
 - d'entrepôt,
 - de dépôts et de décharge.
 - d'activité artisanale,si elles ne répondent pas aux conditions de l'article AU2.
2. Les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
3. le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, sauf les dispositions de l'article AU2.
4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne répondent pas aux conditions de l'article AU2.
5. Les installations et travaux divers :
 - les parcs d'attraction.
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravane
6. L'ouverture des carrières.

Article AU 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AU 1, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et dessertes dans la zone, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
2. Les constructions et installations compatibles avec le voisinage des lieux habités.
3. 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.
4. Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
5. Les équipements collectifs à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
6. Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Article AU 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude assurant l'accès à la voie publique ne peut être inférieure à 4 m. Cette largeur est portée à 5 m au moins lorsque le chemin ou la servitude mesure plus de 50 mètres de long.

Les opérations comportant 3 logements au moins seront desservies par une voie ayant au moins 6 m de largeur d'emprise.

Les voies en impasse devront comporter un espace pour le retournement des véhicules.

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.

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.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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 résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Desserte en électricité et téléphone

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

Article AU 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article AU6 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)
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AU6.

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

7.1) Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

7.2) Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

7.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AU 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU 9 - Emprise au sol

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

Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à :

- 5 m, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 comble.
- 7 m pour les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble
- 3,50 m pour les toitures terrasses.
- 3 m et au plus un niveau pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article AU 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article AU 11 - Aspect extérieur

A) Dispositions générales

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

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, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

B) Dispositions particulières

B-11.1) Les toitures :

- **Les modes de couverture sont :**

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32x22 cm (+/- 5 cm) en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 18 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique à l'exclusion de la tuile galbée ou romane pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,
- Le bac acier pour les constructions d'au moins 2 niveaux, dont les pans de toiture présentent une pente comprise entre 10 et 20°.
- Les toitures végétalisées.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- soit les modes de couverture de la construction principale.
- soit l'ardoise ou la tuile,
- soit le bac acier

Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

- **La composition des toitures**

- a) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.
- b) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.
- c) Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.
- d) Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

- e) Les parties de construction couvertes par une terrasse ne doivent pas dépasser plus de 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

- **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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

Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

B-11.2) Les façades :

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

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

C) Dispositions diverses

C-11.1) Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

- Panneaux solaires sur les toitures terrasses
Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
 - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

C-11.2) Les vérandas, les extensions vitrées et les serres.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions. Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux.

C-11.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

- Clôtures sur rue
 - soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes, de lisses
 - soit par un muret de 0,80 mètre de hauteur moyenne, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lattes, de lisses, pour les terrains en pente
 - soit par un mur plein maçonné, ne dépassant pas 1,80 m de hauteur, et recevant un couronnement en tuile, en brique ou une façon mortier arrondi faisant faitage.
 - soit par un grillage, des lisses ou des lattes.

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

- Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, 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, au-dessus du sol.

Les panneaux d'aspect bois sont admis.

Article AU 12 - Stationnement

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Dans l'espace collectif des opérations d'aménagement il est exigé au moins 1 place de stationnement pour deux logements créés.

Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 6 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes.

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AU 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article AU 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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

Les zones agricoles peuvent aussi comprendre des secteurs permettant la gestion du bâti existant, qu'il soit ou non lié à l'agriculture

La zone A est partiellement concernée par le périmètre de protection des monuments historiques.

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A comprend des secteurs Ah.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits,

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Dans la zone A et en secteur Ah.

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), les infrastructures collectives, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les constructions (y compris les logements-annexes comprises des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole : accueil à la ferme, découverte et valorisation des produits.
- Les étangs et réserves liés et nécessaires à l'agriculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.

Dans le secteur Ah

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination à usage d'habitation (activités artisanales) des constructions existantes
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des habitations existantes.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités artisanales existants
- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 60 m² de surface d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- Le changement de destination à des bâtiments agricoles classés au plan de zonage en bâtiment remarquable (en application de l'article R123.12 du code de l'urbanisme), si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.
- L'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

- Les abris pour animaux

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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.

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.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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 collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

Eaux pluviales :

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

Article A 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article A 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) à l'exclusion des chemins piétonniers, et la propriété privée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A6.

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

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

En bordure des zones U et AU, 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.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.
- Pour les annexes isolées liées à l'habitation : 3 m, soit un seul niveau

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article A 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article A 11 - Aspect extérieur

A) Dispositions générales

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

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, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

B) Dispositions particulières

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles (sauf l'habitation de l'exploitation).

B-11.1) Les toitures :

- **Les modes de couverture sont :**

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32 x 22 cm (+/- 5 cm) en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 18 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,
- Le bac acier pour les constructions ayant au moins 2 niveaux, dont les pans de toiture présentent une pente comprise entre 10 et 20°.
- Les toitures végétalisées.
- Le matériau de toiture utilisé peut être le même que celui de la construction existante.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

- **La composition des toitures**

- a) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.
- b) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.
- c) Les parties de construction couvertes par une terrasse ne doivent pas dépasser plus de 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

- **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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

Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

B-11.2) Les façades :

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, doivent être enduites.

Toutefois les éventuels colombages, les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en briques, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes doivent être préservés.

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois.

C) Dispositions diverses**C-11.1) Les vérandas et les extensions vitrées**

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions.

C-11.2) Panneaux solaires,

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses
Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Article A 12 - Stationnement

Non réglementé

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

La zone N est partiellement concernée par le périmètre de protection des monuments historiques.

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nd** secteur « découverte de la nature »
- **Ne** en vue de l'implantation d'équipements collectifs, sports, loisirs, équipements scolaires
- **Nep**, concernant la station de traitement des eaux usées
- **Nh** concernant les secteurs bâtis

Le PPRI⁴ s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Dans la zone N

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), les infrastructures et aires de stationnement d'intérêt collectif, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les étangs et réserves en vue de l'irrigation notamment, les bassins de retenue des eaux pluviales, Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.
- Les étangs et réserves, liées notamment à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.

Dans le secteur Nd

Les installations, telles que sentier de découverte de la nature, parcours santé...

Dans le secteur Ne

Les constructions et installations liées à des équipements collectifs, tels que terrains de sports, de loisirs, tourisme, équipements scolaires

Dans le secteur Nep

Les installations de traitement des eaux usées.

Dans le secteur Nh

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination à usage d'habitation (activités artisanales) des constructions existantes
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des habitations existantes.
- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface d'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités artisanales existants.

⁴ PPRI : plan de prévention du risque inondation

- Les annexes -non accolées- aux habitations existantes ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 60 m² de surface d'emprise au sol, surface de la piscine exclue.
- L'extension, la restauration, le changement de destination ou l'aménagement des bâtiments classés en éléments de paysage (application de l'article L123.1.5 §7 du code de l'urbanisme) sous réserve de respecter leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, et toutes installations liées au tourisme

Article N 3 – Voirie et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur 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.

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.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

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 collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public si la réalisation de celui-ci est prévue.

Eaux pluviales :

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

Article N 5 – Surface minimum des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimum.

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

Les dispositions de l'article N6 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), à l'exclusion des chemins piétonniers, et la propriété privée.

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 6.

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

7.1) Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

7.2) En bordure des zones U et AU, les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière, 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.

7.3) les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

7.4) Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 7.

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9 - Emprise au sol

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

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres, les constructions devant au plus comprendre un rez-de-chaussée + 1 étage+ 1 comble.
- Pour les annexes isolées liées à l'habitation : 3 m, soit un seul niveau

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'article N 10.

Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article N 11 - Aspect extérieur

A) Dispositions générales

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.

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, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5§7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

B) Dispositions particulières

Les dispositions qui suivent sont applicables aux habitations.

B-11.1) Les toitures :

- **Les modes de couverture sont :**

- L'ardoise rectangulaire de dimensions 32 x 22 cm (+/- 5 cm) en pose droite,
- La tuile d'aspect plat à raison d'au moins 18 unités au m². Les tuiles teintées rouge primaire ou noir sont interdites.
- La tuile mécanique, à l'exclusion de la tuile galbée ou romane, pour les constructions qui en étaient couvertes à l'origine,
- Le bac acier pour les constructions ayant au moins 2 niveaux, dont les pans de toiture présentent une pente comprise entre 10 et 20°.
- Les toitures végétalisées.
- Le matériau de toiture utilisé peut être le même que celui de la construction existante.

Dans les toitures, les motifs ponctuels différenciés du mode de pose classique sont autorisés.

- **La composition des toitures**

- a) Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Toutefois ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de la toiture.
- b) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant.
- c) Les parties de construction couvertes par une terrasse ne doivent pas dépasser plus de 30 % de la surface d'emprise au sol de la construction.

- **Les ouvertures en toiture**

Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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

Les lucarnes de type "chiens assis", sont interdites.

B-11.2) Les façades :

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, doivent être enduites.

Toutefois les éventuels colombages, les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en briques, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes doivent être préservés.

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques, etc.), soit recouverts d'un enduit ou d'un bardage en bois.

C) Dispositions diverses

C-11.1) Les vérandas et les extensions vitrées

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions

C-11.2) Panneaux solaires (sur construction à usage d'habitation)

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses
Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.

Article N 12 - Stationnement

Non réglementé

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article N 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.