

Département du Loiret

Commune de DOUCHY

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 . REGLEMENT

Cabinet RAGEY	GEOMETRE EXPERT URBANISTE
	69 ch. de la Fontaine 45500 GIEN Tél : 02 38 27 07 07 Fax : 02 38 27 07 08

2007-087/6349

PROCEDURE

PLU approuvé le 16 juillet 2010

Révision simplifiée : 2 février 2002

Modifié le 26 mai 1999

Modifié le 2 juin 1992

POS approuvé le 19 juin 1986

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II REGLEMENT DES ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA	7
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB	17
CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UI	27
TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER.....	33
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	34
CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	44
CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE AUI	46
TITRE IV.- REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	52
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A.....	53
TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	62
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N	63
TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES	73

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

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

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

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

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

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

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

ZONE	SECTEURS
Zone UA	UAa – UAb
Zone UB	UBa, UBp
Zone UI	UIa, UIh

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

ZONE	SECTEURS
Zone 1AU	
Zone 2AU	2AU he
Zone AUi	AUis

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

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

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na, Nd, Ne, Nh, Nep, Ns

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

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

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

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 1.5. - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants :

la zone UA en totalité,
dans les autres zones sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1

Le règlement du PLU de DOUCHY, ne s'oppose pas à l'application de l'article R123-10-1, dans les zones UA, UB, 1AU et 2AU, aux articles 6, 7 et 11..

ARTICLE 1.7 – Clôtures

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en zone UA, UB ,UI , 1AU, 2AU et en secteurs Nh.

TITRE II REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé au pied de l'église et le long de la route départementale n° 963. Elle s'arrête à la voie ferrée. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

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

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

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

La zone UA comprend :

- un secteur UAa correspondant à la partie la plus dense et aux implantations les plus régulières.
- un secteur UAb correspondant aux faubourgs, où les implantations diffèrent de celles du secteur centre.

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

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

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité de la zone UA.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.

- 1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

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

- 2.1 Les constructions et installations, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et des inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2 Les extensions et les modifications des installations existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.3 Les activités artisanales, commerciales et de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.5 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

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

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

Article UA 5 - Surface minimum des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

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

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

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

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

6.2 – En secteur UAa, en bordure de la rue Fouliol, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

6.3 - En secteur UAb, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de l’alignement.

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

6.5 - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 à 6.3, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d’intérêt collectif.

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l’environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d’énergie.

7.1 – En secteur UAa, sauf pour les extensions de constructions existantes, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives, ce retrait est tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 2 mètres.

7.2 - En secteur UAb les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en respectant un retrait tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.

7.3 – Les constructions annexes et les abris de jardins doivent être implantés à au moins 1 mètre des limites séparatives.

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

7.5 - Malgré les dispositions des alinéas 7.1 à 7.2, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d’intérêt collectif.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UA 9 - Emprise au sol

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

Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains en pente ce niveau de référence sera pris au centre de la construction.

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

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

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

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

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

11.2.1. - Les toitures

11.2.1.a.- Modes de couverture

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

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

Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Pente des toitures :

Les toitures des constructions sont à au moins deux pans, avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Celles des appentis accolés à la construction principale peuvent présenter une pente différant de 15 ° au plus de celle de la construction principale

Mode de couverture :

Les toitures des constructions principales et des annexes qui leur sont accolées utilisent :

- Soit la tuile d'aspect plat, à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et l'ocre jaune sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique, si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

Pour les annexes indépendantes :

Elles ont au moins un pan de toiture.

entre le domaine public et la construction principale	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant plus de 25 m ²	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant 25 m ² ou moins de 25 m ² , et située en retrait de la construction principale	Outre le même mode de couverture, la construction peut au surplus : Etre couverte avec des matériaux d'aspect similaire, Présenter un ou des pans de toiture inclinés d'au moins 15°.
Abris de jardin	Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois et mesurant moins de 15 m ² .

Pour les constructions à usage d'activités :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

- Les toitures sont à au moins deux pans, avec une inclinaison d'au moins 25°, et utilisent la tuile d'aspect plat, l'ardoise, ou des modes de couverture d'aspect similaire, le bac acier teinté sombre.
- Une partie de la construction (moins de 40 % de l'emprise au sol totale), non visible du domaine public, peut être couverte par une terrasse.

Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

- Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.
- Les pentes de toiture seront compatibles avec le matériau employé.

11.2.1.b.- Ouvertures en toiture :

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

Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe.

Les lucarnes existantes seront en priorité à conserver et restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x 100 cm.

11.2.2. – Les façades

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

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

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

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair, des beiges rosés. Le blanc pur est interdit.

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

Les façades ayant l'aspect du bois sont interdites.

Seuls les abris de jardins de moins de 15 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

Les ouvertures en façade :

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

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas directement sur le domaine public.

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

En outre, la création, sur la même unité foncière, de plus de deux portes de garage consécutives, donnant sur la rue est interdite.

11.2.3. -Vérandas, extensions vitrées et serres

	Définition	Dispositions applicables
vérandas	est une galerie vitrée plaquée sur la construction	si elle est entièrement réalisée en matériaux transparents, les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades, peuvent ne pas s'appliquer
Extension vitrée	Elle comporte des façades et/ou pignons vitrés sur soubassement plein de 80 cm de hauteur maximum La toiture est constituée en matériaux opaques, composites ...	les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades peuvent ne pas s'appliquer
Serre	Est entièrement constituée en matériaux transparents	Les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades ne s'appliquent pas.

Si les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4. - Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret maçonné de 0,50 à 1 m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout ne dépassant 1,80 m de hauteur (pilastre compris).
- soit par un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum (pilastre compris), réalisé en utilisant les matériaux admis pour les constructions principales.

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

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 30 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Article UA 12 - Stationnement

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

En secteur UAb une place de stationnement est exigée par logement.

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

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti est généralement diffus et implanté en retrait des voies.

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

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

La zone UB comprend :

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

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

les secteurs suivants :

- un secteur UBa à dominante habitat, commerces, services...
- un secteur UBp où sont prévues des dispositions particulières, en raison de la pente des terrains.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
- 1.2 - Toutes activités autres que commerces et services, en secteur UBa.
- 1.3 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les parcs d'attraction.

- 1.6 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.7 - Les carrières.
- 1.8 - La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.

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

- 2.1 Les constructions et installations, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et des inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.2 Les extensions et les modifications des installations existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et si elles ne sont pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.3 Les activités artisanales, commerciales et de services, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.5 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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.

4.3 - 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

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

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

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

Outre les dispositions qui suivent les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 – Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres en retrait de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade),

Au surplus, les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans une bande de 30 m par rapport à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas l'extension des constructions existantes, et la réalisation de leurs annexes en dehors de la bande des 30 m.

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

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Outre les dispositions qui suivent les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

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

7.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UB 9 - Emprise au sol

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

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains présentant une pente supérieure à 10 %, ce niveau de référence sera pris au centre de la construction.

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

Au surplus, pour les opérations présentant une forme bâtie compacte et un COS d'au moins 0,7 : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

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

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

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- Volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

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

11.2.1. - Les toitures

11.2.1.a.- Modes de couverture

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

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

Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Pente des toitures :

Les toitures des constructions sont à au moins deux pans, avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Celle des appentis accolés à la construction principale peut présenter une pente différent de 15° au plus de celle de la construction principale

Mode de couverture :

Les toitures des constructions principales et des annexes qui leur sont accolées utilisent :

- Soit la tuile, à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et l'ocre jaune sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique, si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau, à l'exclusion de la tuile romane et dite canal.

Pour les annexes indépendantes :

Elles ont au moins un pan de toiture.

entre le domaine public et la construction principale	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant plus de 25 m ²	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant 25 m ² ou moins de 25 m ² , et située en retrait de la construction principale	Outre le même mode de couverture, la construction peut au surplus : Être couverte avec des matériaux d'aspect similaire, Présenter un ou des pans de toiture inclinés d'au moins 15°.
Abris de jardin situé en retrait de la construction principale	Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois et mesurant moins de 15 m ² .

Pour les constructions à usage d'activités :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

- Les toitures sont à au moins deux pans, avec une inclinaison d'au moins 25°, et utilisent la tuile, l'ardoise, ou des modes de couverture d'aspect similaire, le bac acier teinté sombre.
- Une partie de la construction (moins de 40 % de l'emprise au sol totale), non visible du domaine public, peut être couverte par une terrasse.

Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

11.2.1.b.- Ouvertures en toiture :

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

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

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

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x 100 cm.

11.2.2. - Les façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair, des beiges rosés. Le blanc pur est interdit.

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

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

Les abris de jardins de moins de 15 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

Constructions à usage d'activités

Les façades peuvent être traitées de la même façon que celles des constructions principales et au surplus utiliser des bardages.

Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

11.2.3. –Vérandas, extensions vitrées et serres

	Définition	Dispositions applicables
véranda	est une galerie vitrée plaquée sur la construction,	si elle est entièrement réalisée en matériaux transparents, les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades, peuvent ne pas s'appliquer
Extension vitrée	Elle comporte des façades et/ou pignons vitrés sur soubassement plein de 80 cm de hauteur maximum La toiture est constituée en matériaux opaques, composites ...	les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades peuvent ne pas s'appliquer
Serre	Est entièrement constituée en matériaux transparents	Les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades ne s'appliquent pas.

Si les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4. – Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret maçonné supérieur à 0,50 de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage, le tout ne dépassant 1,80 m de hauteur.
- sauf en zone inondable, soit par un mur plein de 1,50 m de hauteur maximum, réalisé en utilisant les matériaux admis pour les constructions principales.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 30 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Article UB 12 - Stationnement

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3 en secteur UBp.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans le reste de la zone.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone destinée aux activités :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics, notamment les ateliers municipaux...

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur U1a en frange sud du centre bourg, avec des dispositions particulières en raison de la proximité des zones habitées.
- un secteur U1h en limite est de la commune, destiné aux activités liées à l'horticulture

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanage
- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les PRL
- 1.4 Les carrières.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 Les garages collectifs de caravane.
- 1.7 Les parcs d'attraction.
- 1.8 Toutes activités autres que celles liées à l'horticulture en secteur U1h

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

- 2.1 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.

- 2.2 Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.3 Les habitations, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement avant rejet au réseau public (lorsqu'il existe), 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.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone :

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain à partir des réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 - Défense incendie :

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

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

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

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

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

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

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

En secteur U1a :

En bordure des limites avec les zones UA, UB et avec le Ru, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Ce retrait est calculé de la façon suivante : la distance de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus proche doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas par rapport aux zones UA et UB :

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, en cohérence avec l'implantation de celui-ci, sous réserve que l'extension respecte au minimum le même retrait que la construction existante,
- aux reconstructions après sinistre,

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

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se juxter.

Article UI 9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est imposée.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Les ouvrages techniques de superstructure ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10.1 - Sauf en secteur U1a, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

10.2 - En secteur U1a, aucune construction ne peut dépasser celle des constructions existantes à la date du 19 juin 1986.

Article UI 11 - Aspect extérieur

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

11.1. – Forme et volumétrie

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

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

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

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

11.3. - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.
- Soit par un grillage

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Article UI 12 - Stationnement

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

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

Article UI 13 - Espaces libres – plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement. Sauf en secteur U1a, les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.4. - Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères. Elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40 % des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone 1AU comprend :

des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

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

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
- 1.8 - La création de nouvelles activités agricoles

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :
- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - respecte les orientations d'aménagement, lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain
 - ne présente aucun danger, ni n'entraîne aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - reste compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- 2.2. Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
- 2.3. Les équipements publics, sous réserve qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
- 2.4. Les constructions et installations, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.5. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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 au réseau public, des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

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

Article 1AU 5 - Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est imposée.

Article 1AU 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) et la propriété privée.

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

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

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

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

7.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

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

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrains présentant une pente supérieure à 10 %, ce niveau de référence sera pris au milieu de la construction.

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

Au surplus, pour les opérations présentant une forme bâtie compacte et un COS de 0,7 : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

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

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

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

11.1.4.- Volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.5.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

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

11.2.1. – Les toitures

11.2.1.a.- Modes de couverture

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

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

Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Pente des toitures :

Les toitures des constructions sont à au moins deux pans, avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Celle des appentis accolés à la construction principale peut présenter une pente différent de 15° au plus de celle de la construction principale.

Mode de couverture :

Les toitures des constructions principales et des annexes qui leur sont accolées utilisent :

- Soit la tuile, à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et l'ocre jaune sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau, à l'exclusion de la tuile romane et dite canal.

Pour les annexes indépendantes :

Elles ont au moins un pan de toiture.

entre le domaine public et la construction principale	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant plus de 25 m ²	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant 25 m ² ou moins de 25 m ² , et située en retrait de la construction principale	Outre le même mode de couverture, la construction peut au surplus : Etre couverte avec des matériaux d'aspect similaire, Présenter un ou des pans de toiture inclinés d'au moins 15°.
Abris de jardin	Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois et mesurant moins de 15 m ²

Pour les constructions à usage d'activités :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

- Les toitures sont à au moins deux pans, avec une inclinaison d'au moins 25°, et utilisent la tuile, l'ardoise, ou des modes de couverture d'aspect similaire, le bac acier teinté sombre.
- Une partie de la construction (moins de 40 % de l'emprise au sol totale), non visible du domaine public, peut être couverte par une terrasse.

Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

11.2.1.b.- Ouvertures en toiture :

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

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

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

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x 100 cm.

11.2.2. - Les façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair, des beiges rosés. Le blanc pur est interdit.

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

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

Les abris de jardins de moins de 15 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

Constructions à usage d'activités

Les façades peuvent être traitées de la même façon que celles des constructions principales et au surplus utiliser des bardages.

Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

11.2.3. -Vérandas, extensions vitrées et serres

	Définition	Dispositions applicables
véranda	est une galerie vitrée plaquée sur la construction,	si elle est entièrement réalisée en matériaux transparents, les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades, peuvent ne pas s'appliquer

Extension vitrée	Elle comporte des façades et/ou pignons vitrés sur soubassement plein de 80 cm de hauteur maximum La toiture est constituée en matériaux opaques, composites ...	les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades peuvent ne pas s'appliquer
Serres	Est entièrement constituée en matériaux transparents	Les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades ne s'appliquent pas.

Si les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4. – Les clôtures

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret maçonné supérieur à 0,50 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage, le tout ne dépassant 1,80 m de hauteur.
- soit par un mur plein de 1,50 m de hauteur maximum, réalisé en utilisant les matériaux admis pour les constructions principales.

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

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 30 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Article 1AU 12 - Stationnement

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

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Article 1AU 13 - Espaces libres - plantations

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone 2AU comprend :

des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision ou modification du PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUhe dont la vocation est d'accueillir des opérations d'aménagement de qualité environnementale et s'inscrivant dans les objectifs du développement durable.

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt et de décharge.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.

- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
- 1.8 - La création de nouvelles activités agricoles
- 1.9 Les constructions et installations nouvelles.

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

- 2.1. Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
- 2.2. Les équipements publics, sous réserve qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
- 2.3. Les extensions et les modifications des installations classées existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 2.4. le changement de destination, l'aménagement, l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

<p>SECTION 2 et 3- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL et POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>

Les dispositions applicables sont celles de la zone N.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone naturelle, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée aux activités telles que :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires
- entrepôts
- aires de stationnement.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

Elle comprend un secteur AUIs, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU.

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

Article AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.2 Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
- 1.3 Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.7 Les garages collectifs de caravane.
- 1.8 Les parcs d'attraction.
- 1.10 - Les carrières.
- 1.12 - La création de nouvelles activités agricoles
- 1.13 - Toute construction ou installation nouvelle en secteur AUIs

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

- 2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :
- ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
 - ne présente aucun danger, ni n'entraîne aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- 2.2. Les exhaussements, les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
- 2.3. Les équipements publics, sous réserve qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
- 2.4. Les habitations, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche ou à la surveillance des établissements et à condition d'être aménagées dans les installations existantes ou projetées.
- 2.5. Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes ou futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
- 2.6. L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'il ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article AUI 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement : toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement avant rejet au réseau public (lorsqu'il existe), 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.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone :

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain à partir des réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

4.4 - Défense incendie :

En fonction des activités exercées, il pourra être exigé la mise en place de dispositifs particuliers.

Article AUI 5 – Superficie minimale des terrains

Aucune caractéristique n'est imposée.

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

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

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

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

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

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

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives sous réserve de la mise en place de dispositifs de sécurité, notamment pour le risque incendie. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en bordure des limites, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance est portée à 15 m en limite de zone d'habitation.

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

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

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

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se juxter.

Article AUI 9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est imposée .

Article AUI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment. Les ouvrages techniques de superstructure ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

10.1 - La hauteur maximale est fixée :

- à 12 mètres,
- à 8 mètres pour les constructions édifiées en bordure de la RD 943.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

Article AUI 11 - Aspect extérieur

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

11.1. – Forme et volumétrie

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

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

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

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

11.3. - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.
- Soit par un grillage

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Article AUI 12 - Stationnement

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

En bordure de la RD 943, les aires de stationnement doivent être réalisées latéralement aux constructions et masquées par des écrans végétaux.

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

Article AUI 13 - Espaces libres – plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement. Les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 10 % de la superficie du terrain.

13.2. - Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.3. - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

13.4. - Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères. Elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant. Les conifères sont admis dans la limite de 40 % des végétaux plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE IV.- REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

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

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

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

La zone A comprend :

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

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

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant
- 1.2. La démolition des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

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

- 2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.
Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où ils sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.
- 2.3. Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités admises dans la zone des constructions indiquées dans la liste des éléments de paysage, si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.
- 2.4. 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.
- 2.5. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'activité agricole.
- 2.6. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
- 2.7. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
- 2.8. Les créations, extensions et modifications d'installations classées liées et nécessaires à l'agriculture, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- 2.11. Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Article A3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

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

4.2. - Dispositions d'assainissement

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

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

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

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions seront implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 Les constructions à édifier peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, des dispositions particulières pouvant être imposées en raison de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles voisines.

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

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

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions seront implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci

7.2.- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

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

Les constructions peuvent se jouxter.

Article A 9 - Emprise au sol

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

Article A 10 - Hauteur des constructions

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

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

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

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

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

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- Volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

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

11.2.1. - Les toitures

11.2.1.a.- Modes de couverture

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

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

Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Pente des toitures :

Les toitures des constructions sont à au moins deux pans, avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Celle des appentis accolés à la construction principale peut présenter une pente différent de 15° au plus de celle de la construction principale

Mode de couverture :

Les toitures des constructions principales et des annexes qui leur sont accolées utilisent :

- Soit la tuile, à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et l'ocre jaune sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique, si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau, à l'exclusion de la tuile romane et dite canal.

Pour les annexes indépendantes :

Elles ont au moins un pan de toiture.

entre le domaine public et la construction principale.	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant plus de 25 m ²	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant 25 m ² ou moins de 25 m ² , et située en retrait de la construction principale	Outre le même mode de couverture, la construction peut au surplus : Etre couverte avec des matériaux d'aspect similaire, Présenter un ou des pans de toiture inclinés d'au moins 15°.
Abris de jardin	Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois et mesurant moins de 15 m ² .

Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

11.2.1.b.- Ouvertures en toiture :

Les nouvelles ouvertures en toiture des bâtiments anciens prendront en compte les caractéristiques de celles existantes.

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

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

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

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x 100 cm.

11.2.2. – Les façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair, des beiges rosés. Le blanc pur est interdit.

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

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

Les abris de jardins de moins de 15 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

11.2.3. –Vérandas, extensions vitrées et serres

	Définition	Dispositions applicables
véranda	est une galerie vitrée plaquée sur la construction,	si elle est entièrement réalisée en matériaux transparents, les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades, peuvent ne pas s'appliquer
Extension vitrée	Elle comporte des façades et/ou pignons vitrés sur soubassement plein de 80 cm de hauteur maximum La toiture est constituée en matériaux opaques, composites ...	les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades peuvent ne pas s'appliquer
Serres	Est entièrement constituée en matériaux transparents	Les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades ne s'appliquent pas.

Si les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4. – Les clôtures

Dans la zone inondable des abords de l'Ouanne, les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, si le contexte architectural le justifie, les clôtures peuvent être maçonnées, le muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple.

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

Article A 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 13 - Espaces libres - plantations

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

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

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

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

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs, sauf quelques hameaux, ne sont pas voués au développement de l'urbanisation. Le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti, ainsi que les dispositions des constructions nouvelles.

La zone comprend :

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

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

les secteurs suivants :

Na	Ecartés bâtis dans lequel de nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone peuvent être autorisées
Nd	Secteur d'équipement de loisirs, tourisme, camping...
Ne	Secteur où les constructions sont soumises à des dispositions particulières d'implantation
Nh	Ecartés bâtis, où aucune nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone ne peut être autorisée
Nep	Secteur comprenant la station d'épuration
Ns	Secteur d'équipements collectifs, notamment sport, loisir...

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant
- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

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

- 2.1. L'aménagement, le changement de destination, la reconstruction, et l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs Na et Nh,
- 2.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités admises dans la zone, sous réserve d'être situées en secteur Na.
- 2.3. Les équipements publics, les infrastructures et les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.5. Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.
- 2.6. Les annexes aux constructions et installations existantes, sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et sous réserve d'être situées en secteurs Na et Nh.
- 2.7. La transformation à usage d'habitation des constructions des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être situées en secteurs Na et Nh.
- 2.8. Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, et toutes installations liées au tourisme rural, sous réserve d'être situés en secteurs Na et Nh.
- 2.9. Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.
- 2.10. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

- 2.11. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.12. Les stations de pompage à usage agricole.
- 2.13. Les abris pour animaux, sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.
- 2.14. Les équipements nécessaires au traitement des eaux usées, sous réserve d'être situés en secteur Nep.
- 2.15. Les terrains de camping, caravanage, sous réserve d'être situés en secteur Nd.
- 2.16. Les équipements sports loisirs, sous réserve d'être situés en secteur Ns.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau collectif.

4.2. - Dispositions d'assainissement

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

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

Article N 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

6.1 - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :

- 25 mètres de l'alignement en secteur Nh, les constructions annexes aux constructions existantes doivent être implantées au-delà de cette marge.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan :

Les constructions à édifier doivent être implantées à l'alignement ou en retrait, des dispositions particulières pouvant être imposées en raison de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles voisines.

6.3 - En secteur **Ne** les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 35 m à compter de l'alignement. Cette disposition n'interdit pas l'extension des constructions existantes et la réalisation de leurs annexes en dehors de la bande de 35 mètres.

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

6.5 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.

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

Outre les dispositions qui suivent, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie.

7.1.- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3,50 m

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

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

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

Les constructions peuvent se jouxter.

Article N 9 - Emprise au sol

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

Article N 10 - Hauteur des constructions

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

Celle des constructions annexes est limitée à un seul niveau.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la

typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

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

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

Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

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

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6.- Economie d'énergie et énergies renouvelables

Outre les dispositions qui suivent on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

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

11.2.1. – Les toitures

11.2.1.a.- Modes de couverture

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

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

Pour les constructions principales et les annexes accolées :

Pente des toitures :

Les toitures des constructions sont à au moins deux pans, avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Celle des appentis accolés à la construction principale peut présenter une pente différant de 15° au plus de celle de la construction principale

Mode de couverture :

Les toitures des constructions principales et des annexes qui leur sont accolées utilisent :

- Soit la tuile, à raison de 18 unités au m² au minimum, Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et l'ocre jaune sont exclus
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique, si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau, à l'exclusion de la tuile romane et dite canal.

Pour les annexes indépendantes :

Elles ont au moins un pan de toiture.

entre le domaine public et la construction principale	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant plus de 25 m ²	Le mode de couverture et la pente des toitures, sont les mêmes que ceux de la construction principale
mesurant 25 m ² ou moins de 25 m ² , et située en retrait de la construction principale	Outre le même mode de couverture, la construction peut au surplus : Etre couverte avec des matériaux d'aspect similaire, Présenter un ou des pans de toiture inclinés d'au moins 15°.
Abris de jardin	Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois et mesurant moins de 15 m ² .

Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux des constructions principales et au surplus :

Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

11.2.1.b.- Ouvertures en toiture :

Les nouvelles ouvertures en toitures des bâtiments anciens prendront en compte les caractéristiques de celles existantes.

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

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

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

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80 x 100 cm.

11.2.2. - Les façades :

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair, des beiges rosés. Le blanc pur est interdit.

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

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

Les abris de jardins de moins de 15 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

11.2.3. –Vérandas, extensions vitrées et serres

	Définition	Dispositions applicables
véranda	est une galerie vitrée plaquée sur la construction,	si elle est entièrement réalisée en matériaux transparents, les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades, peuvent ne pas s'appliquer
Extension vitrée	Elle comporte des façades et/ou pignons vitrés sur soubassement plein de 80 cm de hauteur maximum La toiture est constituée en matériaux opaques, composites ...	les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades peuvent ne pas s'appliquer
Serres	Est entièrement constituée en matériaux transparents	Les dispositions normées concernant les toitures (pentes et modes de couverture) et les façades ne s'appliquent pas.

Si les vérandas et les extensions vitrées échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.2.4. – Les clôtures

Dans la zone inondable des abords de l'Ouanne, les clôtures doivent être conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une haie, doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, si le contexte architectural le justifie, les clôtures peuvent être maçonnées, le muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple.

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

Article N 12 - Stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 13 - Espaces libres - plantations

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

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

ARTICLE R. 111.2.

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

ARTICLE R.111.4

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

ARTICLE R.111.15

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

ARTICLE R. 111.21

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

ARTICLE L 332-9

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

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

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

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

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

