

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAUNAY (Indre-et-Loire).

ARTICLE DG2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme sont et demeurent applicables et notamment les articles

- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 421-5 relatif à la réalisation des travaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Sont et demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain
- aux Zones d'Aménagement Différé - ZAD
- aux Zones d'Aménagement Concerté - ZAC

Les dispositions du règlement du présent PLU se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-5, R. 111-21.

Les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols sont et demeurent applicables, notamment, celles:

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil
- du Code Minier
- du Code Général des Impôts
- de la Loi du Commerce et l'Artisanat
- du Règlement Sanitaire Départemental
- relatives :
 - aux servitudes publiques
 - aux installations classées pour le respect de l'environnement
 - à la domanialité publique (Code de la Voirie Routière, Code Fluvial)
 - à l'environnement

Lotissements déjà approuvés : pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. Toutefois, le règlement de la zone où est situé le lotissement s'applique

- en cas d'absence de règlement,
- au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si la majorité des colotis (telle que définie à l'art L 315-3 du Code de l'Urbanisme) n'a pas demandé le maintien des règles d'urbanisme.

A la date d'approbation du PLU, il n'existe pas de lotissement concerné sur le territoire de la commune de Saunay.

ARTICLE D63 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé par le Plan Local d'Urbanisme en zones.

DG 3-1 ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones "U", sont celles dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Uc est réservé à la pérennisation de l'activité du bouilleur de cru.

Le secteur Up correspond aux terrains réservés à l'implantation d'équipements publics.

DG 3-2 ZONES A URBANISER

La zone AU correspond aux zones destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme. Elle est divisée en secteurs 1AU et 2AU

Secteurs 1AU : terrains pour lesquels les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur

Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre des secteurs 1AU

Secteurs 2AU : terrains sur lesquels l'urbanisation est prévue à plus long terme, sans pour autant qu'il soit obligatoire que tous les secteurs 1AU soient urbanisés auparavant. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création des voies publiques et/ou réseaux à proximité immédiate du sous-secteur et à une modification ou une révision du PLU.

DG 3-3 ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

DG 3-4 ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune.

Le Secteur Nh correspond aux secteurs non entièrement équipés sur lesquels il est admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.

ARTICLE D64 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).

ARTICLE D65 PRESCRIPTIONS SPECIALES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 D66 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L 123-1 et s du Code de l'urbanisme). Ils peuvent être situés dans toutes les zones définies par le PLU. Ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Les documents graphiques (plans de zonage) positionnent les emplacements réservés. La liste des emplacements réservés (annexée au PLU) précise pour chacun sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE D67 ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme Espace Boisé Classé (EBC) des bois, forêts ou parcs à conserver, à protéger, à créer, ainsi que des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement (articles L 130-1 à 130-6 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des bois.

ARTICLE D68 ZONES DE NUISANCES SONORES

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 est annexé au PLU.

Sont concernées, à la date d'approbation du PLU, une bande :

- de 300 m de large de part et d'autre de la voie ferrée TGV
- de 250 m de large de part et d'autre de la route nationale 10
- de 100 m de large de part et d'autre de la route départementale 31.

La largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer.

ARTICLE D69 ARCHEOLOGIE

Toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie Préventive.

ARTICLE D610 DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

L'édification des clôtures, les démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur

Les installations classées éventuellement admises dans le règlement du PLU sont soumises à déclaration ou à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE D6 11 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations classées agricoles et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins (nota : cette distance peut varier en fonction du type de l'installation classée).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE U

La zone U correspond aux parties urbanisées et centrales de la commune. Ces sites se caractérisent par des équipements publics existants, en cours de réalisation ou en projet à court terme, possédant ou allant posséder une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les différences de destination ont conduit à créer un secteur Up qui correspond aux terrains de loisirs et au cimetière où seul les équipements publics sont autorisés

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 11 du règlement.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

U 1-1 DANS LE SECTEUR U

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, de services ou au fonctionnement des activités autorisées et celles qui sont susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

U 1-2 DANS LES SECTEURS U_c et U_p

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées aux articles U 2-2 et U-3 sont interdites.

ARTICLE U 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

U 2-1 DANS LE SECTEUR U

Sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article U1.

U 2-2 DANS LE SECTEUR U_c

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les équipements publics de toute nature
- Les constructions à usage agricole ou artisanal dont le bouilleur de cru

U 2-3 DANS LE SECTEUR Up

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les équipements publics de toute nature
- les constructions et équipements sportifs, culturels ou scolaires
- les cimetières et les constructions afférentes

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil, sur les fonds de ses voisins.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

U 3-1 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne), de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage) et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

U 3-2 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tous les véhicules privés ou des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**U 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation nouvelle.

U 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il sera mis en place.

U 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau .

U 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux (électricité, téléphone, ...) ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

[Dans le rayon de protection des Monuments Historiques, une déclaration est à déposer en mairie.](#)

ARTICLE U 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Toutefois, exceptionnellement, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, la surface du terrain sera de 1200 m² minimum et devra permettre un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies publiques existantes
- ou avec un élément de façade en retour sur l'alignement
- ou à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des espaces publics

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée, par exemple

- pour respecter des alignements bâtis existants
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant
- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles précisées ci-dessous sont autorisées :

- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour la surélévation ou l'extension d'un bâtiment légalement construit avant la date d'approbation du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...). L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant chaque point de la construction du terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes sont autorisées si la construction doit s'insérer à proximité de constructions existantes d'une hauteur différente de celles autorisées et pour permettre une harmonisation avec ces bâtiments

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, qui présentent une qualité architecturale avérée, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. La trame de construction de ces immeubles doit être affirmée et conservée. Les constructions et ouvrages en pierres ou en briques doivent être restaurés en respectant l'aspect d'origine.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

U 11-1 ADAPTATION AU SOL

Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.
- en cas d'extension d'une habitation sur remblais, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU

U 11-2 FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible.

Les façades et éléments en pierre de taille ou en briques doivent être restaurés avec des briques ou des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les bardages devront être en bois, en ardoises ou en terre cuite (briquettes).

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour et les oeils de bœuf. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois.

Les menuiseries extérieures seront de teinte blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge Van Dyck, vert sombre ou bleu marine. D'autres couleurs, dont un échantillon sur nuancier sera joint à la demande, pourront éventuellement être acceptées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité technique d'une autre solution.

U 11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°.

Les toitures à quatre pans sont interdites.

Les toitures en croupe sont toutefois autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux.

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture seront comprises entre 30 et 50°.

Il est toutefois possible de créer une toiture à un seul pan, de type appentis, si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- sur des parties limitées de bâtiments

La pente des abris de jardins d'une superficie au sol inférieure à 12 m² n'est pas fixée ; elle ne devra toutefois pas être nulle.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- le zinc sur les parties limitées de bâtiment
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise sur :
 - les bâtiments annexes non jointifs à l'habitat et d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m²
 - les bâtiments non liés à l'habitation

Les gouttières seront de type havraise (portée par le toit). Celles de type pendantes seront réservés aux cas techniques difficiles.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traités avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs. Si le bâtiment est en limite séparative, aucun débord ne sera fait.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits.

Les panneaux solaires doivent être dissimulés autant que possible pour n'être que peu visibles depuis la voie publique.

U 11-4 CLÔTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

En cas de prolongation d'une clôture existante et légalement autorisée avant la date d'approbation du PLU, la clôture à édifier peut reprendre les composants de l'existant (hauteur, rythme, matériau...).

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement ou pour améliorer la visibilité d'un carrefour. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés. Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert de ciment mais d'un enduit à joints beurrés ou mortier de chaux et sable affleurant les parements de pierre (pas de joint en creux ni en saillie).

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée soit par

- un mur plein en pierres de taille ou en briques
- un mur en moellons ou parpaings obligatoirement enduits dans la teinte des enduits traditionnels locaux avec une finition grattée, broyée, talochée ou à pierres vues, ,
- un mur bahut de même caractéristique surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive.
- un grillage vert sur poteaux en métal, en bois ou en ciment, doublé ou non d'une haie vive
- des éléments en bois

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf à proximité des carrefours où une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation. La hauteur des murs pleins en continuité d'un mur existant et des murs de soutènement pourra être supérieure

Les portails seront de préférence en bois ou en métal peints.

Pour les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées

U 11-5 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc, blanc cassé, gris clair, vert/noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

U 11-6 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux métalliques sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure de ton sombre mat acceptée)

U 11-7 VITRINES

Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être respectés dans la composition architecturale. Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, les couleurs douces sont recommandées si les encadrements de vitrines sont larges. Les couleurs vives sont autorisées si les encadrements de vitrines ont une petite largeur. Si le bois est employé à l'état brut, seul le chêne est autorisé ou les bois rigoureusement de même teinte.

U 11-8 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement non social, une place par logement social et une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'y a pas d'espaces boisés classés dans la zone U.

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée pour les lotissements et permis groupés portant sur la création de cinq lots (ou habitations) ou plus, ou comportant une voirie interne. Ils devront comporter une surface minimale de 10 % traitée en espaces verts ou aires de jeux communs.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté ou l'aspect de leur environnement ne soient pas altérés. Les marges de recul de ces aires de stockage par rapport

aux voies, emprises publiques et limites séparatives, devront être traitées en espaces verts plantés de haies et devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètre-carrés de Surface Hors Œuvre Nette susceptibles d'être construits par mètre-carré de sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans les secteurs U et Up.

Le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur Uc est 0.5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE AU

La zone AU correspond aux zones insuffisamment équipées destinées à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme.

Les différences d'équipements, de situation, de morphologie et de phasage dans le temps ont conduit à créer des secteurs permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

- **Secteur 1AU** : terrains pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Il n'y a pas de notion de priorité dans l'urbanisation de l'un ou l'autre de ces secteurs
- **Secteurs 2AU** : terrains à urbaniser à plus long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création des voies publiques et réseaux à proximité immédiate du secteur et à une modification du PLU

Tout aménagement intervenant dans ces secteurs devra être compatible dans l'esprit avec le schéma d'orientations d'aménagement (cf. document 2C - Orientations d'aménagement).

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 11 du règlement.

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

AU 1-1 DANS LE SECTEUR 1AU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial.
- Les abris de jardins isolés, non liés à une habitation située sur la même unité foncière.
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes
- les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows).
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée, les carrières.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.
- les installations classées qui ne sont pas strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat, de services ou au fonctionnement des activités autorisées et celles qui sont susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation principale de la zone.

AU 1-2 DANS LE SECTEUR 2AU

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

AU 2-1 DANS LE SECTEUR 1AU

Les constructions ne seront autorisées :

- que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement éventuellement édictées (cf. document 2C),
- ou à condition
 - qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - que les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et nuisances.

De plus, les constructions neuves à usage de services ou d'artisanat sont limitées à un maximum de 150 m² de surface hors œuvre brute

AU 2-2 DANS LE SECTEUR 2AU

Seules les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont admis.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

AU 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

AU 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne), de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage) et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

De plus, pour le secteur 1AU des Trois Bourreaux, un seul accès automobile depuis la départementale n° 56 est autorisé (un accès piétons supplémentaire est autorisé)

AU 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules privés ou des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

De plus, conformément au schéma d'orientations d'aménagement (document 2C) :

- pour le secteur 1AU des Frémondrières doivent être prévues :
 - o une voirie desservant le secteur depuis l'emplacement réservé n° 10 reliant la rue Camille Mortier
 - o une voirie desservant le secteur depuis la rue des Frémondrières
 - o une voirie vers le secteur 2AU situé à l'ouest du terrain.
- pour le secteur 1AU des Trois Bourreaux, une voirie reliant la route départementale n° 56 à l'emplacement réservé n° 11 situé au nord-est du secteur doit être prévue. Cette voirie aura une emprise minimale de 12 m
- pour le secteur 1AU situé à l'entrée du bourg rue Camille Mortier, une voirie doit être prévue pour relier la rue Camille Mortier à l'emplacement réservé n°11 situé au nord du secteur. Cette voirie aura une emprise minimale de 10 m..

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

AU 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdit.

AU 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur). Le service gestionnaire du réseau public sera consulté et pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau ou l'apport de matières polluantes. Ces dispositifs seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

AU 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Les extensions privées des réseaux d'électricité, de téléphone et de gaz, le cas échéant, ainsi que les branchements aux constructions doivent obligatoirement être enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE AU 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Pour les opérations de lotissement comportant 3 lots ou plus, la surface des terrains à bâtir devra être telle que la moyenne des surfaces des terrains à bâtir du lotissement soit supérieure ou égale à 750 m² (soit le nombre égal à la surface totale privative divisée par le nombre de lots privatifs).

Il n'est pas fixé de règles concernant la surface et la forme des terrains dans les autres cas.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

AU 6-1 DANS LE SECTEUR 1AU

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans le cas d'opérations d'ensemble (construction de logements locatifs publics, permis groupés, lotissements...)

Dans le secteur 1AU des Trois Bourreaux, les constructions devront obligatoirement s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la route départementale n° 56.

AU 6-2 DANS LE SECTEUR 2AU

Sans objet

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation des constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

AU 7-1 DANS LE SECTEUR 1AU

Les constructions doivent être implantées

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- soit en respectant un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

De plus,

- dans le secteur 1AU des Frémondrières, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 m du chemin rural n° 30
- dans le secteur des trois Bourreaux, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m des limites ouest et nord du secteur bordées par un espace boisé classé

AU 7-2 DANS LE SECTEUR 2AU

Sans objet

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...). L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

ARTICLE AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

AU 11-1 ADAPTATION AU SOL

Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

AU 11-2 FACADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les murs en parpaings et matériaux bruts sans finition doivent être enduits. Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle sur les murs anciens et les murs en pierres : enduit à la chaux et sable.

Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). Les enduits en ciment pur sont interdits sur les maçonneries en pierre. La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les bardages devront être en bois, en ardoises ou en terre cuite (briques).

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage ou les ouvertures de pièces de séjour et les oeils-de-bœuf.

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois. Les menuiseries extérieures seront de teinte blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge Van Dyck, vert sombre ou bleu marine. D'autres couleurs, dont un échantillon sur nuancier sera joint à la demande, pourront éventuellement être acceptées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits.

AU 11-3 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°

Les toitures en croupe sont autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux.

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture seront comprises entre 30 à 50°.

Il est possible de créer une toiture à un seul pan, de type appentis, si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont admis sur des parties limitées de bâtiments, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La pente des abris de jardins d'une superficie au sol inférieure à 12 m² n'est pas fixée ; elle ne devra toutefois pas être nulle.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- le zinc sur des parties limitées de bâtiment
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise sur :
 - les bâtiments annexes non jointifs à l'habitat et d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m²
 - les bâtiments non liés à l'habitation

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et sera traité avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits.

AU 11-4 CLÔTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement ou pour améliorer la visibilité d'un carrefour. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés. Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert de ciment mais d'un enduit à joints beurrés ou mortier de chaux et sable affleurant les parements de pierre (pas de joint en creux ni en saillie).

Dans le cadre d'une création, la clôture doit être constituée soit par

- un mur plein en pierres de taille ou en briques
- un mur en moellons ou parpaings obligatoirement enduits dans la teinte des enduits traditionnels locaux avec une finition grattée, broyée, talochée ou à pierres vues,
- un mur bahut de même caractéristique surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé par une haie vive.
- un grillage vert sur poteaux en métal, en bois ou en ciment, doublé ou non d'une haie vive
- des éléments en bois

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m sauf à proximité des carrefours où une hauteur inférieure pourra être imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation. La hauteur des murs pleins en continuité d'un mur existant et des murs de soutènement pourra être supérieure

Les portails seront de préférence en bois ou en métal peints.

Pour les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées

AU 11-5 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux de couverture pourront être transparents ou translucides. Les extensions de vérandas devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc, blanc cassé, gris clair, vert/noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

AU 11-6 ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures.

Les abris de jardin en bois ou en matériaux métalliques sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure de ton sombre mat acceptée)

AU 11-7 VITRINES

Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être respectés dans la composition architecturale. Les vitrines et devantures anciennes de qualité avérée doivent être conservées ou restaurées.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure, sauf exception dûment justifiée. Les stores, enseignes et bandeaux ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

Pour les menuiseries, les couleurs douces sont recommandées si les encadrements de vitrines sont larges. Les couleurs vives sont autorisées si les encadrements de vitrines ont une petite largeur. Si le bois est employé à l'état brut, seul le chêne est autorisé ou les bois rigoureusement de même teinte.

AU 11-8 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter au minimum deux places par logement, une place par logement social, une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'y a pas d'espaces boisés classés figurant dans la zone AU.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

La réalisation d'espaces verts communs est exigée pour les lotissements et permis groupés portant sur la création de cinq lots (ou habitations) ou plus, ou comportant une voirie interne. Ils devront comporter une surface minimale de 10 % traitée en espaces verts ou aires de jeux communs.

Dans les projets de construction neuve (hors extension et aménagement de bâtiments existants), il sera planté au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), par 150 mètres-carré de terre libre de toute construction, sauf si les plantations existantes correspondent déjà à cette densité. Les arbres pourront être groupés en bosquet.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdites.

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune.

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 11 du règlement.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article A2 sont interdites .

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments et installations liées à l'activité agricole, forestières ou à la diversification agricole,
- les habitations et leurs annexes directement liées aux exploitations agricoles
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE) uniquement liées à l'activité agricole ou à l'élevage
- sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, le changement d'affectation à usage d'habitation ou d'activité touristique des bâtiments existants possédant une qualité architecturale avérée, et repérés dans les plans de zonage. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'une extension dans la limite soit de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, soit de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à un service public, à l'exception des centrales d'enrobage et installations similaires nécessaires aux travaux de voirie et des installations classées pour la protection de l'environnement.
- la reconstruction des biens sinistrés
- la création de terrains de camping, directement liés aux exploitations agricoles (type camping à la ferme), sous réserve que le nombre total d'emplacements ne soit pas supérieur à vingt.
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations des sols autorisés

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

A 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

A 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne), de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage) et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

A 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tous les véhicules privés ou des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

A 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdit.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

A 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. Le service gestionnaire du réseau public pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau ou l'apport de matières polluantes. Ces dispositifs seront à la charge du pétitionnaire

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

A 4-4 ELECTRICITE, TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE A 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La surface et la forme des terrains ne sont pas réglementées, sauf en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement. Dans ce dernier cas, la surface minimale du terrain devra être telle qu'elle permette un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

Les bâtiments agricoles ou forestiers doivent être implantés à une distance minimale de vingt-cinq mètres de l'axe des voies classées à grande circulation (route nationale 10, route départementale 31, voie TGV notamment) et de dix mètres de l'alignement des autres voies

Les autres bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de soixante-quinze mètres de l'axe des voies classées à grande circulation (route nationale 10, route départementale 31, voie TGV) et de cinq mètres de l'alignement des autres voies

Toutefois, une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux est autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants différents,
- lorsqu'il s'agit de modifier, étendre ou reconstruire un bâtiment existant,
- pour des ouvrages techniques d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

Les bâtiments devront être implantés à une distance minimale de six mètres des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux est autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis existants différents,
- lorsqu'il s'agit de modifier, étendre ou reconstruire un bâtiment existant,
- pour des ouvrages techniques d'une surface hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...)

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions est fixée à 20 % de la surface de la propriété

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ne devra pas dépasser 13 m au faîtage, sauf pour les constructions à usage de silos de stockage des récoltes dont la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur de toutes les autres constructions à usage non agricole est limitée à 9 mètres.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, telles que loges de vignes ou petit patrimoine, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions et ouvrages en pierres ou en briques doivent être restaurés.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

A 11-1 ADAPTATION AU SOL

Les remblais sont interdits, sauf

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

A 11-2 BATIMENTS D'HABITATION ET ANNEXES***A 11-2-1 FACADES***

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille ou en briques doivent être restaurés avec des pierres ou des briques de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits auront une finition grattée, brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois, en ardoises ou en terre cuite (briquettes).

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage ou les ouvertures de pièces de séjour et les oeils de bœuf. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm).

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois. Les menuiseries extérieures seront de teinte blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge Van Dyck, vert sombre ou bleu marine. D'autres couleurs, dont un échantillon sur nuancier sera joint à la demande, pourront éventuellement être acceptées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité technique d'une autre solution.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou matériaux métalliques sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure sombre et mat acceptée)

A 11-2-2 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

Les toitures en croupe sont autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- ou sur des parties limitées de bâtiments

La pente des abris de jardins d'une superficie au sol inférieure à 12 m² n'est pas fixée ; elle ne devra toutefois pas être nulle.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (65-75/m²) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

A 11-2-3 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

A 11-3 BATIMENTS HORS HABITATION

Tous les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Le bardage en bois des bâtiments agricoles sera préféré. Dans les autres cas, les coloris du bardage devront permettre une bonne intégration du bâtiment. L'utilisation majoritaire de couleurs claires est interdite. L'utilisation unique du blanc est interdit

Il n'est pas imposé de forme de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de pays (bardages teintés, bacs métalliques couleur ardoise, ...).

A 11-4 CLÔTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement ou pour améliorer la visibilité d'un carrefour. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

A proximité des carrefours, la hauteur des clôtures pourra être limitée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation

U 11-5 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement, une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des bois.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdits.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune.

Sont inclus dans cette zone les secteurs de la commune à protéger en raison :

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

Les différences de situation, de morphologie, de typologie architecturale ou encore de destination ont conduit à créer deux secteurs

- **Secteur N** : zones naturelles.
- **Secteur Nh** : zones naturelles sur lesquelles il est admis une densification des constructions existantes et quelques constructions neuves à usage d'habitations principalement.

DISPOSITIONS GENERALES

Se rapporter aux articles DG 1 à DG 11 du règlement.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N 2-1 DANS LE SECTEUR N

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'accueil des animaux avec un maximum de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute,
- l'aménagement, la restauration ou le changement d'affectation à usage d'habitation ou d'activité touristique des bâtiments existants
- l'extension des bâtiments dans la limite soit de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, soit de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette.
- Les annexes implantées à proximité (10 m au plus) de bâtiments d'habitation existants
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à un service public, à l'exception des centrales d'enrobage et installations similaires nécessaires aux travaux de voirie
- la création de terrains de camping, directement liés aux exploitations agricoles (type camping à la ferme), sous réserve que le nombre total d'emplacements ne soit pas supérieur à vingt.
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations des sols autorisés
- la reconstruction des biens sinistrés

N 2-2 DANS LE SECTEUR Nh

Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions neuves à usage de services ou d'artisanat, avec un maximum de 150 m² de surface hors œuvre brute, et si toutes les précautions sont prises pour éviter une gêne envers les riverains (bruit, circulation, stockage, ...)
- les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'accueil des animaux avec un maximum de 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute,
- l'aménagement, la restauration, l'extension ou le changement d'affectation à usage d'habitation ou d'activité touristique des bâtiments existants
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires à un service public, à l'exception des centrales d'enrobage et installations similaires nécessaires aux travaux de voirie
- les affouillements et exhaussements liés aux occupations et utilisations des sols autorisés
- la reconstruction des biens sinistrés

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

N 3-1 GENERALITES

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et ceux de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

N 3-2 ACCES

L'accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Les accès (position, configuration, largeur) doivent être adaptées à l'opération et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (automobile, cycliste ou piétonne), de sécurité (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage) et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur celle de ces voies qui présenterait la moindre gêne ou risque pour la circulation.

N 3-3 VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tous les véhicules privés ou des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**N 4-1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Ce réseau doit avoir les caractéristiques répondant à la destination de la construction ou installation.

N 4-2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdit.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement des eaux usées s'il est mis en place ultérieurement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe à proximité, est obligatoire, en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

N 4-3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art.640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur), lorsqu'il existe. Le service gestionnaire du réseau public pourra demander la réalisation de dispositifs appropriés pour éviter une surcharge du réseau ou l'apport de matières polluantes. Ces dispositifs seront à la charge du pétitionnaire. A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

N 4-4 ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés et/ou dissimulés en façade, sauf impossibilité dûment justifiée.

ARTICLE N 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains est fixée à 1200 m². Toutefois les constructions sont autorisées sur un terrain de superficie inférieure :

- dans le cas de reconstruction d'un bien sinistré sur une parcelle possédant une surface inférieure au minimum imposé.
- pour des ouvrages techniques d'une surface hors-œuvre brute de 20 m², nécessaire au fonctionnement de services publics.

Dans tous les cas, en l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la surface minimale du terrain devra permettre un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE N 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de soixante-quinze mètres de l'axe des voies classées à grande circulation (route nationale 10, route départementale 31, voie TGV notamment) et cinq mètres de l'alignement des autres voies

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis différents,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

L'implantation des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantés soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 m de la limite.

Les autres bâtiments devront être implantés avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de trois mètres.

Une implantation différente justifiée par des impératifs techniques ou architecturaux pourra être autorisée dans les cas suivants :

- pour respecter des alignements bâtis différents,
- lorsqu'il s'agit de modifier, d'étendre ou de reconstruire un bâtiment existant.
- pour des ouvrages techniques d'une superficie hors oeuvre brute inférieure à 20 m² nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE N 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) et de salubrité (ensoleillement, ...) soient respectées.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments en saillie et de modénature (corniches, balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...). Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tout point de la construction au terrain naturel avant travaux. Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages techniques et les cheminées.

La hauteur des nouvelles constructions à usage agricole ou forestier ne devra pas dépasser 10 m au faîtage.

La hauteur des nouvelles constructions à usage non agricole ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions existantes, telles que loges de vignes ou petit patrimoine, doivent être conservées, restaurées et mises en valeur. Les constructions et ouvrages en pierres ou en briques doivent être restaurés.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée dans la mesure où elle ne compromet pas l'esthétique du bâtiment ni son intégration dans le milieu environnant. Une justification architecturale sera alors demandée.

Les éléments issus d'architecture étrangère à l'architecture locale sont interdits.

Le relief est un élément important à prendre en compte, notamment dans les projets agricoles qui représentent fréquemment une masse importante. Les constructions en lignes de crête pourront être interdites pour leur impact fort sur le paysage.

N 11-1 ADAPTATION AU SOL

Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5 %, en équilibrant les remblais et les déblais
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais.

N 11-2 BATIMENTS D'HABITATION ET ANNEXES

N 11-2-1 FACADES

Lors des ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture des bâtiments ne doivent pas être altérées. Elles seront restaurées à l'identique dans la mesure du possible. Les façades et éléments en pierre de taille ou en briques doivent être restaurés avec des briques ou des pierres de même nature et dureté. Le placage ou les matériaux de substitution sont autorisés s'ils respectent, par l'aspect, la forme et la couleur, la structure d'origine.

Les murs en parpaings doivent être enduits. Les enduits auront une finition grattée, broyée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits ne devront pas faire saillie par rapport au nu de la pierre de taille. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien notamment). La teinte des façades devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Le cas échéant, les bardages devront être en bois, en ardoises ou en terre cuite (briquettes).

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage ou les ouvertures de pièces de séjour et les oeils de bœuf. Les appuis de fenêtres des bâtiments anciens restaurés ou agrandis devront présenter une épaisseur similaire aux appuis de fenêtre anciens en pierre (minimum 10 cm)

Les vernis brillants sont interdits sur les menuiseries extérieures en bois. Les menuiseries extérieures seront de teinte blanc, gris clair, blanc cassé, brun, brun-rouge Van Dyck, vert sombre ou bleu marine. D'autres couleurs, dont un échantillon sur nuancier sera joint à la demande, pourront éventuellement être acceptées.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité technique d'une autre solution.

Les abris de jardin doivent être réalisés en matériaux traditionnels et s'inspirer des constructions environnantes : matériaux de façades, couvertures. Les abris de jardin en bois ou matériaux métalliques sont autorisés s'ils sont peints en brun ou vert sombre, ou s'ils sont laissés en bois brut (vernis exclu, lasure sombre et mat acceptée)

N 11-2-2 TOITURES ET COUVERTURES

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40°. Les toitures en croupe sont autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux

Pour les annexes non jointives à l'habitation et les bâtiments autres qu'habitations, les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50°

Il est possible de créer une toiture à un seul pan si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment existant, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 25°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible
- ou sur des parties limitées de bâtiments

La pente des abris de jardins d'une superficie au sol inférieure à 12 m² n'est pas fixée ; elle ne devra toutefois pas être nulle.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (de même coloris et teintée dans la masse), de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée
- la petite tuile plate (65-75/m²) d'aspect rigoureusement similaire à la tuile locale traditionnelle.
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont strictement interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large. Les lucarnes retroussées ou rampantes, les "chiens-assis" sont interdits. La briquette dans le tympan des lucarnes est interdite.

N 11-2-3 VERANDAS

Est considéré comme véranda une pièce ou un espace majoritairement vitré. Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Le matériau de couverture devra être translucide ou identique à celui de l'habitation. Les extensions de vérandas existantes devront être réalisées avec des matériaux identiques à l'existant.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins, peints dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale. La façade sera dans un plan vertical. La toiture sera obligatoirement en pente et en harmonie avec l'environnement.

N 11-3 BATIMENTS HORS HABITATION

Tous les matériaux métalliques (bacs galvanisés) ou synthétiques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Le bardage en bois des bâtiments agricoles sera préféré. Dans les autres cas, les coloris du bardage devront permettre une bonne intégration du bâtiment.

Il n'est pas imposé de forme de toiture

Les matériaux de couverture devront être d'aspect, de forme ou de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de pays (bardages teintés, bacs métalliques couleur ardoise, ...).

N 11-4 CLÔTURE

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

La démolition d'un mur traditionnel existant ou d'une haie bocagère est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement ou pour améliorer la visibilité d'un carrefour. Leur maintien, ou leur restauration en totalité ou en partie, doivent au contraire être recherchés.

A proximité des carrefours, la hauteur des clôtures pourra être limitée et imposée pour ne pas gêner la visibilité et entraîner de risques pour la circulation

N 11-5 EXCEPTIONS

Toute construction ou ouvrage neuf qui ne respecterait pas les règles ci-dessus devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Ceci fait référence à la création architecturale contemporaine dans la recherche d'un enrichissement du site. Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisés s'ils tirent pleinement parti du site et de l'environnement

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies. Le stationnement doit comporter deux places par logement, une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds). Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En règle générale, toute construction neuve ou extension de bâtiment y est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation et l'entretien des bois.

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet paysager précis et d'ensemble. Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, d'essence locale fruitière ou forestière (merisier, châtaignier, alisier, cormier, érable champêtre, charme, par exemple), pour 4 places.

Les haies devront présenter une variété d'essences locales (charmes, noisetiers, néfliers, églantier, cornouiller sanguin, bourdaine, chèvrefeuilles...). Les haies composées exclusivement de thuyas ou de lauriers-palmes sont interdits.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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