

GIZEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

Règlement Pièce écrite

Pièce n°4.a



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 04 mars 2014
approuvant l'élaboration du P.L.U.

Le Maire,

Thierry BEAUPIED



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 3
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Clôtures	p. 5

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

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

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), 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 de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

ARTICLE R. 111-4. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-15. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

ARTICLE R. 111-21. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

ARCHEOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

UA : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

☛ **secteur UAa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

- ☛ **secteur UAha** au sein duquel des règles spécifiques d'implantation sont édictées et les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

UB : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

- ☛ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

Zones agricoles, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☛ **secteur Ada** délimitant des sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;
- ☛ **secteur Ah** délimitant des écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant tout en n'écartant pas un retour à l'usage agricole à l'avenir ;
- ☛ **sous-secteur Ahcd** au sein duquel les changements de destination en habitat et activités artisanales sont autorisés sous conditions.

Zones naturelles et forestières, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☛ **secteur Nh** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- ☛ **secteur Nj** à vocation de jardin autorisant notamment les constructions annexes à l'habitation ;
- ☛ **secteur Ni** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- ☛ **secteur Nta** destiné à permettre une exploitation mixte (touristique et agricole) d'un ensemble patrimonial dans le respect de sa qualité bâtie et paysagère ;
- ☛ **secteur Nx** destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès

que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme.

Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA p. 7

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB p. 17

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation)

Caractère de la zone UA

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg de Gizeux, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services, équipements, activités artisanales et agricoles.

Un secteur UAha est créé pour les hameaux des Fortineries, la Bouteillerie et la Petite Cardinière afin de tenir compte des spécificités des implantations bâties anciennes.

Elle est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du dispositif d'assainissement collectif des eaux usées pour les 3 hameaux précités (UAha) et pour l'entrée Est du bourg (UAa).

Cette zone pouvant être concernée au niveau du bourg par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Cette zone est concernée au niveau du bourg par la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), ainsi que par la présence de caves au niveau du secteur UAha des Fortineries.

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation, ainsi que d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

Des dispositions particulières sont également édictées pour limiter les possibilités d'accès automobiles à certains terrains pour des questions de sécurité routière, de présence de caves, de topographie ou de préservation de murs anciens participant de la qualité patrimoniale des tissus urbains.

Au niveau de la zone UA du bourg, la réalisation de sous-sols est interdite pour tenir compte de la présence d'une nappe sub-affleurante.

Dans les secteurs UAa et UAha, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Pour l'ensemble des secteurs UAha, des dispositions particulières sont édictées pour tenir compte des caractéristiques d'implantation du bâti ancien dans les hameaux.

Pour les secteurs UAha des Fortineries et de La Bouteillerie, du fait de la présence de zones sous-cavées potentielles (cf. Rapport de Présentation et Règlement – Document graphique) il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole non liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (boisements, parcs et jardins) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

Sont admis dans la zone UA tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1, à condition, dans la zone UA du bourg, qu'ils ne comportent pas de sous-sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

En outre, conformément au Règlement – Documents graphiques 4.b et 4.c, la création d'accès automobile est interdite :

- en zone UA à l'angle de la Place du Bœuf Couronné et de la rue des Ecoles ;
- dans le secteur UAa sur les linéaires pour lesquels des murs sont identifiés à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-1-7° du Code de l'Urbanisme ;
- dans le secteur UAha des Fortineries sur une portion de la VC n°11 de Gizeux aux Fortineries.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UAa et le sous-secteur UAha, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UA, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division d'une unité foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle antérieurement à la division parcellaire, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant le plus voisin.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008

relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UAa et le sous-secteur UAha, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UA, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

En outre dans le secteur UAha, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées de manière à respecter l'implantation des habitations anciennes, soit une implantation préférentielle au sud-est dans le cas du hameau des Fortineries et une implantation préférentielle au sud-ouest dans le cas des hameaux de La Petite Cardinière et de La Bouteillerie. Dans ce dernier hameau, cela implique que les constructions principales à usage d'habitation soient implantées perpendiculairement au chemin rural n°34 dit de La Bourdaiserie à La Petite Cardinière.

Cependant dans le secteur UAha, au niveau du hameau des Fortineries, pour les terrains situés au nord de la voie communale n°303 dite du Carroi de l'Ormeau Chapeau au Moulin du Mur, ainsi que pour les terrains situés au nord de la voie communale n°301 de la Bluterie au Carroi Bourreau au niveau du hameau de La Petite Cardinière, les constructions principales peuvent être implantées en retrait de l'alignement de la dite voie, à condition qu'un élément bâti vienne structurer l'alignement de la voie (ex. : retour de bâtiment de la construction principale, annexes ...).

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le secteur UAha :**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le reste de la zone UA :**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (ex. : chalet savoyard, ...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades**2.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition brossée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) et les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve de conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti du bourg ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages métalliques sont interdits.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

3. Toitures

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises le réemploi du matériau d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités d'une emprise au sol n'excédant pas 100 m², les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont également autorisés à condition :

- d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ;
- que le bâtiment soit peu visible de la voie de desserte du terrain du fait d'une implantation sur la partie arrière du terrain.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

La clôture doit être constituée soit :

- par un mur plein droit,
- par un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage,
- par un grillage de teinte galvanisé ou vert, sur piquets métalliques fins obligatoirement doublé d'une haie.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 mètre dans le cas d'un grillage et 2 mètres dans le cas d'un mur ou d'un mur-bahut.

Une hauteur supérieure à 2 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur du mur pourra être imposée afin d'assurer un raccordement architectural satisfaisant par rapport aux murs voisins.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

Les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA 12 **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales ainsi que dans le cadre d'un changement de destination, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

ARTICLE UA 13 **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement chemin, création d'une piscine, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE UA 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UA 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

(Extrait du rapport de présentation)

Caractère de la zone UB

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone UB correspond aux extensions du bourg de Gizeux réalisées depuis une cinquantaine d'années, aussi bien vers le nord (secteurs de La Croix Rouge et du Pré Cottin), qu'au sud (entre l'école et les équipements sportifs) et à l'ouest (secteur des Prateaux).

La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture banale comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement au niveau de l'entrée sud du bourg et d'une partie du secteur de La Croix Rouge et du Pré Cottin, d'où la création d'un secteur UBa pour reconnaître cette particularité.

Cette zone est concernée par la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces classés en zone UB composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement souples.

La réalisation de sous-sols est interdite pour tenir compte de la présence d'une nappe sub-affleurante.

Dans le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (boisements, parcs et jardins) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

Sont admis dans la zone UB tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1, à condition qu'ils ne comportent pas de sous-sol.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBa, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division d'une unité foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle antérieurement à la division parcellaire, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UB 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur UBa, et pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées au sein de la zone UB, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Pour les constructions principales, une façade doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de l'alignement de la voie.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (ex. : chalet savoyard, ...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets,

coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition brossée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée). Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

3. Toitures

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont également autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ; dans ce cas la toiture devra présenter une pente minimale de 20°.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est accepté.

4. Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lisses, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement ou prolongeant un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

En outre, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.

ARTICLE UB 12**REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

ARTICLE UB 13**ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement chemin, création d'une piscine, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et
infrastructures/réseaux de communication électroniques**

ARTICLE UB 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 26

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 34

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

(Extrait du Rapport de Présentation)

Caractère de la zone 1AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Identification :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone comporte un site à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court ou moyen terme : l'îlot des Goupilleaux qui s'inscrit en prolongement du projet issu du Concours Maisons Passives Ligériennes.

Cette zone est concernée par la présence d'une nappe sub-affleurante.

Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement en matière d'habitat de la commune à court ou moyen terme, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg ou les écarts constructibles.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne à l'opération.

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans le tissu urbain du bourg ancien, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et projeté (projet du Concours Maisons Passives Ligériennes) et de transition avec l'espace naturel. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La réalisation de sous-sols est interdite pour tenir compte de la présence d'une nappe sub-affleurante.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone :*
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

- sont admis :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

En outre, sous réserve :

- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- d'être intégrées dans une opération d'aménagement pouvant être réalisée par tranche au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne,

- sont également admises :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage, à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol.
- Les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur, à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau et de services, à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées, et satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La création d'accès automobile direct sur l'allée des Goupillaux est autorisée, mais ne doit pas être systématique. Une partie des terrains devra être desservie depuis la voie de desserte interne à créer.

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

La voie de desserte interne à créer se bouclera sur l'allée des Goupillaux. Le lien automobile vers le site du Concours Maisons Passives Ligériennes ne sera possible que pour des usages bien définis : véhicules de secours, livraisons commerce. Il ne pourra y avoir de continuité automobile entre les 2 opérations pour un usage quotidien.

Des liaisons douces devront être aménagées entre le futur quartier et :

- le site du Concours Maisons Passives Ligériennes ;
- le site de la salle des fêtes ;
- l'emplacement réservé n°8.

ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du

service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE 1AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Afin de structurer les espaces publics et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation de la zone 1AU devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Quelques implantations en retrait pourront être autorisées si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique.

Les constructions qui ne seront pas implantées à l'alignement devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport au dit alignement.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (ex. : chalet savoyard, ...).

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition brossée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages bois sont autorisés. Ils conserveront leur teinte naturelle ou seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée). Ils ne doivent en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages métalliques sont interdits.

3. Toitures

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lisses, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 1AU 12 **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places minimales de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

ARTICLE 1AU 13 **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

Au long de l'allée des Goupillaux, un traitement végétal sous forme de haies arbustives et arborées devra être réalisé en accompagnement des accroches bâties à l'alignement.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE 1AU 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

(Extrait du Rapport de Présentation)

Caractère de la zone 2AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une évolution du PLU car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une évolution du PLU.

Cette zone comporte un site à vocation dominante d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à long terme : l'îlot de La Folie.

Cette zone est concernée par la présence d'une nappe sub-affleurante.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière à vocation dominante d'habitat pour le développement ultérieure de Gizeux ; il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU intégrant la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et le passage en assainissement collectif, cette zone ne relevant pas dans l'immédiat de l'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement des eaux usées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Les articles 2AU 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

L'article 2AU 14 n'est pas réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

Les articles 2AU 15 et 16 ne sont pas réglementés.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 37

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond principalement à la partie nord du territoire communal, aux secteurs agricoles en appui sur la RD749 au sud du bourg, à la clairière agricole progressivement colonisée par les boisements à hauteur de Soucheau, Les Landes de Soucheau, Chegard, et aux enclaves agricoles au sein de la zone N correspondant à des sites d'exploitation agricole existants ou projetés à court terme (L'Aunai, La Haquetrie).

Un secteur Ada est créé, délimitant des sites d'exploitation agricole autorisant la construction de bâtiments nécessaires à la production agricole ou dans le prolongement ou la diversification de l'activité agricole.

Un secteur Ah est créé, délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant plus de lien direct avec l'activité agricole (mais en ne fermant pas la possibilité d'un retour à un usage agricole) destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

Le sous-secteur Ahcd, identifie les écarts pour lesquels il existe un potentiel en changement de destination pour de l'habitat ou des activités artisanales, dans la mesure où il n'y a pas d'enjeu agricole à proximité et que le niveau d'équipement du lieu-dit permet d'envisager un changement de destination.

Cette zone pouvant être concernée à certains endroits par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Il en est de même pour les secteurs concernés par la présence de zones sous-cavées potentielles (cf. Rapport de Présentation et Règlement – Document graphique).

Cette zone est également pour partie (aux abords du bourg et au long de la vallée du Changeon) concernée par la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

Cette zone intègre des espaces de pelouses sablo-calcaires à La Boderie et la Butte, constituant des habitats d'intérêt européen qu'il convient de protéger.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur Ada autorise notamment une diversification des sites d'activité agricole (transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation, accueil à la ferme).

Le secteur Ah autorise l'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole, mais elle est très encadrée afin de rester limitée. Le sous-secteur Ahcd autorise en complément le changement de destination sous conditions.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Les pelouses calcaires présentes à La Boderie (2 sites) et à La Butte sont identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, afin d'être protégées ; une disposition réglementaire spécifique étant édictée à l'article 13 pour favoriser le maintien d'un milieu ouvert et sous réouverture s'il est aujourd'hui embroussaillé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les pelouses sablo-calcaires identifiées et protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite (notamment les affouillements et exhaussements), ces milieux devant rester ouverts ou être ré-ouverts en cas d'embroussaillage à ce jour.

Dans le reste de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément (bois, parcs, jardins, haies, alignement d'arbres, patrimoine bâti, pelouse sablo-calcaire) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme).

II. Expression de la règle :

sont admises, dans le secteur Ada uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation).
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou d'activités de diversification de l'activité agricole principale, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Le logement des exploitants agricoles, leurs extensions et annexes.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

sont admises, dans le secteur Ah et le sous-secteur Ahcd uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation

d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

sont en outre admises, dans le sous-secteur Ahcd uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière, bâtiments de stockage, séchoirs ...).
- Le changement de destination à usage d'activités artisanales de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère agricole de la zone.

sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toute « contamination » soient garanties.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toute « contamination » soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD 749.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exception :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général autorisées dans la zone (ex. : pylônes ...).

ARTICLE A 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (ex. : chalet savoyard, ...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les édifices identifiés au titre du petit patrimoine intéressant en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés, et tout travaux réalisé doit concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux ...).

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades**2.1 Aspect**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition broyée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis broyée). Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

2.2 Ouvertures et menuiseries (les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage agricole)

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par

agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;

- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

3. Toitures

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation (notamment les constructions à usage agricole), les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont également autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ; dans ce cas la toiture devra présenter une pente minimale de 20° sauf dans le cas de toitures arrondies (ex. : bâtiments hors-sol ...).

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est accepté.

4. Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et

abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lisses, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement ou prolongeant un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

ARTICLE A 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les bois, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'abris pour animaux, aménagement d'un chemin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Les alignements d'arbres identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces alignements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- * dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- * dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- * dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les espaces de pelouses sablo-calcaires identifiés à protéger doivent conserver leur configuration d'espace ouvert, ou à défaut s'ils sont à ce jour embroussaillés il conviendrait d'aller vers une réouverture de ces milieux, afin que leur richesse biologique puisse pleinement s'exprimer.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE A 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE A 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et
infrastructures/réseaux de communication électroniques**

ARTICLE A 15

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE A 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 48

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux 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 naturel.

La zone N correspond à la vallée du Changeon, ainsi qu'aux grandes entités boisées couvrant le territoire communal, espaces notamment reconnus au titre de leur intérêt écologique (NATURA 2000).

Un secteur Nh est créé, délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

Un secteur Nj est créé pour les fonds de jardin des parcelles bâties de grande superficie au niveau du bourg et des hameaux constructibles, afin d'interdire l'urbanisation de second ou troisième rang tout en prenant en compte la vocation spécifique de ces espaces à l'interface entre le tissu urbain et les espaces agricoles ou naturels.

Un secteur Nl est créé au nord de l'allée des Goupillaux pour permettre la réalisation d'un parking paysager et d'un espace vert de détente.

Un secteur Nta est créé pour le site du Château de Gizeux, afin de permettre une exploitation mixte (touristique et agricole) d'un ensemble patrimonial dans le respect de sa qualité bâtie et paysagère.

Un secteur Nx est créé pour les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

Cette zone pouvant être concernée à certains endroits par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Il en est de même pour les secteurs concernés par la présence de zones sous-cavées potentielles (cf. Rapport de Présentation et Règlement – Document graphique).

Cette zone est également pour partie (aux abords du bourg et au long de la vallée du Changeon) concernée par la présence d'une nappe sub-affleurante (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1).

Cette zone intègre des espaces de pelouses sablo-calcaires à La Cave Vaudelet, constituant des habitats d'intérêt européen qu'il convient de protéger.

Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Les pelouses calcaires présentes à La Cave Vaudelet sont identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, afin d'être protégées ; une disposition réglementaire spécifique étant édictée à l'article 13 pour favoriser le maintien d'un milieu ouvert et sous réouverture s'il est aujourd'hui embroussaillé.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les pelouses sablo-calcaires identifiées et protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, toute occupation et utilisation du sol est interdite (notamment les affouillements et exhaussements), ces milieux devant rester ouverts ou être ré-ouverts en cas d'embroussaillage à ce jour.

Dans le reste de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parcs, jardins, haies, alignement d'arbres, patrimoine bâti, pelouse sablo-calcaire) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal (les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme).

II. Expression de la règle :

Sous réserve dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises dans le secteur Nh que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles ou sylvicoles existantes.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 80 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole ou sylvicole générant des nuisances (stabulation, fumière, bâtiment de stockage, séchoir ...).
- Le changement de destination à usage d'activités artisanales de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve que l'activité concernée soit compatible avec le caractère naturel de la zone.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes à une habitation existante implantée dans une zone UA ou UB contiguë, ou dans un secteur UAha ou UBa contigu.
- Les abris de jardins, les serres, les tunnels.
- Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les installations d'assainissement non collectif pour une construction implantée dans un autre zonage.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le secteur Nl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (aire de jeux, aire de pique-nique, ...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (parking, bloc sanitaire, local technique, etc.).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le secteur Nta que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants dans le cadre d'une mise en valeur des monuments et des sites.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...), ou d'activité touristique, ou d'activité dans le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou d'activités de diversification de l'activité agricole principale, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations à vocation touristique compatibles avec le respect de la qualité bâtie et paysagère d'un ensemble patrimonial.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) et à sa diversification.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le secteur Nx que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris démontables pour animaux à condition qu'ils soient ouverts au moins sur 1 côté, que leurs façades soient en bois, et que leur emprise au sol n'excède pas 100 m² dans le cas d'un abri réalisé en lien avec l'activité d'une exploitation agricole, et 50 m² dans les autres cas.

En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toute « contamination » soient garanties.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toute « contamination » soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge

exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD 749.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. Une implantation à l'alignement est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Expression de la règle :

Dans le secteur Nta, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est fixée à 1.4 % de la superficie du secteur dans son ensemble.

Dans le reste de la zone, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions autorisées doit s'harmoniser avec celle des constructions environnantes existantes.

Exceptions :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (ex. : chalet savoyard, ...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Les édifices identifiés au titre du petit patrimoine intéressant en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés, et tout travaux réalisé doit concourir à leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux ...).

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces

s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

2.1 Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief (finition broyée ou talochée) reprenant la teinte des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités, les équipements et les annexes.

Les bardages seront de teinte foncée sobre ou d'une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis broyée). Les bardages bois peuvent cependant conserver leur teinte naturelle.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus doivent être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

3. Toitures

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).

3.2 Autres constructions :

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures en ardoise, ainsi que tout matériau présentant les mêmes aspects (forme et couleur).

Pour les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, les matériaux de substitution (bac acier, ...) sont également autorisés sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ; dans ce cas la toiture devra présenter une pente minimale de 20°.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est accepté.

4. Lucarnes, châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

Expression de la règle :

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif (lisses, panneaux bois ...) comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; cette hauteur peut être portée jusqu'à 2 mètres dans le cas d'un mur de clôture prolongeant un élément bâti implanté à l'alignement ou prolongeant un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

ARTICLE N 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Nta, le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le reste de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmillle, troène ou aubépine qui sont autorisées) comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Les bois, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'abris pour animaux, aménagement d'un chemin, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Les alignements d'arbres identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces alignements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- * dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- * dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- * dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Les espaces de pelouses sablo-calcaires identifiés à protéger doivent conserver leur configuration d'espace ouvert, ou à défaut s'ils sont à ce jour embroussaillés il conviendrait d'aller vers une réouverture de ces milieux, afin que leur richesse biologique puisse pleinement s'exprimer.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE N 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.