

Modification n°4
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **La Pouëze**

Pièce n° 2

Règlement

Pièce écrite

Version Approbation

FEVRIER 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 19 février 2015

approuvant la modification n° 4 du PLU.

Le Maire,
Jean-Claude LECUIT



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
e-mail : contact@urban-ism.fr

SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme -----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols-----	2
Article 3	Division du territoire en zones -----	3
Article 4	Adaptations mineures-----	6
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	7
Zone UA	-----	8
Zone UB	-----	21
Zone UL	-----	34
Zone UY	-----	42
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER-----	49
Zone 1AU	-----	50
Zone 2AU	-----	55
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	57
Zone A	-----	58
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----	69
Zone N	-----	70
Fin	-----	82

COMMUNE DE LA POUËZE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I

CHAMP D'APPLICATION
TERRITORIAL DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

PORTÉE RESPECTIVE DU
RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES
AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES
À L'OCCUPATION DU SOL

DIVISION DU TERRITOIRE EN
ZONES

ADAPTATIONS MINEURES



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LA POUËZE**.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement
- R.111-13 réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux et dépenses des services publics.
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

→ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

UA Zone centrale ancienne dense à vocation mixte ; elle comprend les secteurs :

UAb de densité médiane à vocation mixte ;

UAc de densité médiane de nature villageoise ;

UAd de densité plus faible et non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

UB Zone d'extension récente de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat ; elle comprend les secteurs :

UBa présentant des spécificités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* - ;

UBb présentant des spécificités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* - ;

UBc à dominante d'habitat collectif sous forme de maison de ville ou petit immeuble.

UL Zone à vocation d'accueil des activités et équipements culturels, sportifs, scolaires et de loisirs.

UY Zone à vocation d'accueil des activités économiques. Elle comprend les secteurs :

UYa de dimension réduite et non raccordé au réseau collectif d'assainissement ;

UYc de dimension réduite et réservé à l'implantation de commerces ou de services.

→ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend les secteurs :

1AUb1 à vocation d'opérations d'habitat à court terme

1AUb2 à vocation d'opérations d'habitat dont urbanisation est prévue à court et moyen termes soit après que l'urbanisation effective du secteur 1AUb1 soit engagée.

1AUc à vocation des activités et équipements culturels, sportifs, et de loisirs.

2AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme ou long termes. Elle comprend les secteurs :

2AUb Zone destinée à l'urbanisation future à moyen ou long termes à destination principale d'habitat.

2AUy Zone destinée à l'urbanisation future à moyen ou long termes à vocation d'activités artisanales PME/PMI et de services.

→ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée à l'activité agricole. Elle comprend le secteur :

Ap correspondant aux sites agricoles à fort impact paysager où aucune construction nouvelle, y compris agricole, n'est admise.

Av correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriées où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

→ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

Ne réservé à l'installation d'une station de recherche, de développement, de formation et d'essai de variétés végétales, où des constructions neuves à vocations de bureaux, d'activités et de gardiennage sont admises.

Ng espace naturel admettant des installations et équipements d'intérêt général ou collectif relatifs aux réseaux et à la collecte des déchets et ordures ménagères

Nh correspondant au hameau de « la Lande », à l'intérieur duquel la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles.

Nha correspondant à un site d'accueil et d'hébergement à vocation sociale, à l'intérieur duquel quelques possibilités de constructions nouvelles sont possibles.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et 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 du P.L.U. (*article R.123-32 du Code de l'Urbanisme*).

Le document fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, et son bénéficiaire.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurant au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

- 4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones** ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées** par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
 - ou qui sont sans effet à leur égard.

COMMUNE DE LA POUËZE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA | 7

ZONE UB

ZONE UL

ZONE UY



ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales et artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UAb** de densité médiane et d'élévation plus faible du bâti, soumis à des prescriptions architecturales particulières ;
- UAc** de densité médiane de nature villageoise et soumis à des prescriptions architecturales particulières ;
- UAd** de densité plus faible et non raccordé au réseau collectif d'assainissement pour des raisons techniques et topographiques.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

8

Les bâtiments agricoles et d'élevage.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

Les activités industrielles.

Les activités artisanales, commerciales et de services, à l'exception de celles visées à l'article UA2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA2.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général ou collectif sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

Les constructions et installations, classées ou non pour l'environnement, à usage d'artisanat, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les constructions d'abris de jardins d'une surface maximum de 20m².

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique (église St-Victor), doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour.

| 10

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée et dans le secteur UAd : un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, particulièrement dans le secteur UAd, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

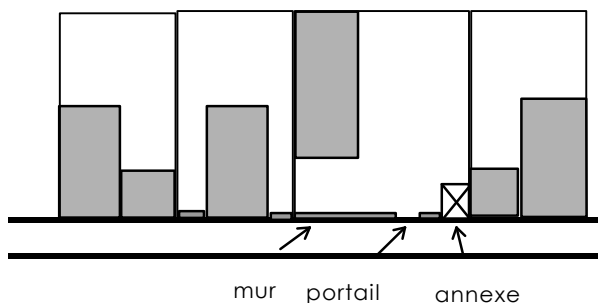
6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

L'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,40 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



- pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'opposabilité du présent document.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

6.3 Dispositions particulières au secteur UA**b**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en un retrait maximal de 3 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue)

Une implantation en un retrait supérieur à 3 mètres par rapport à l'alignement est toutefois autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à plus de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,40 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc...

- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document et non implantées à l'alignement ou à moins de 3 mètres de celui-ci ;
- pour l'implantation des équipements publics ou des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

6.4 Dispositions particulières au secteur UAc

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue)

Une implantation en un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement est toutefois autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à plus de 5 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc...
- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document et non implantées à l'alignement ou à moins de 5 mètres de celui-ci ;
- pour l'implantation des équipements publics ou des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

13

6.5 Dispositions particulières au secteur UAd

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue)

Une implantation en un retrait inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement est toutefois autorisée :

- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document et implantées à moins de 5 mètres du domaine public;
- pour l'implantation des équipements et services publics ou des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Dispositions générales :****a- Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- ✓ L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée :
 - lorsque une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
 - lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.
- ✓ Une implantation en retrait des limites séparatives est seulement autorisée dans le cas où la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage ; dans ce cas la construction doit réserver une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de ces deux exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre tel que visée aux articles UA 6.2., UA6.3 et UA 6.4.

L'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux n'est pas réglementée. | 14

b- Au-delà de la bande de 20 m :

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance peut toutefois être inférieure : en cas d'implantation d'équipements ou de services publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite.

7.2 Dispositions particulières au secteur UAb :**a- Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :**

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,40 m et dans les conditions définies à l'article UA 6.3

b- Au-delà de la bande de 20 m :

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance peut toutefois être inférieure : en cas d'implantation d'équipements ou de services publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite.

7.3 Dispositions particulières aux secteurs UAc et UAd :**a- Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m dans le secteur UAc, dans les conditions définies à l'article UA 6.4

b- Au-delà de la bande de 20 m :

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette distance peut toutefois être inférieure : en cas d'implantation d'équipements ou de services publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les constructions d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur-pignon est implanté sur cette limite.

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

8.1 Disposition générale:

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions particulières aux secteurs UAb, UAc, UAd :

Les constructions non contigus sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles énoncées ci-avant peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition que les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie puissent être satisfaites et qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

16

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur des constructions nouvelles édifiées devra respecter la hauteur des constructions environnantes et de même usage et y être harmonieusement intégrée.

Sauf dans les secteurs UAc et UAd, il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1 Volumes et terrassements**

- Les constructions seront composées de volumes simples, aux formes proportionnées entre elles pour assurer un équilibre général à l'ensemble. Ainsi l'autorisation de construire peut être refusée si la construction, par son volume, ses dimensions et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toituresa - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;

Les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;

Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Cet angle minimum peut également être inférieur pour les constructions qui répondent à des objectifs de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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.

les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsque la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale paysagère et technique.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en ardoise ou matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- ✓ Les couvertures en zinc et en cuivre dans le cas de toit à faible pente
- ✓ Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas ainsi que pour les abris de piscines.
- ✓ Les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- la tuile mécanique, sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue tels que définis à l'article UA 6.

18

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Peut être autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Le bardage bois ou les panneaux bois
- lors de l'utilisation de plusieurs matériaux en façade (*pierre naturelle - schistes, grès et tuffeau- surfaces enduites et bardage bois ou les panneaux bois*), les bardages et panneaux bois ne peuvent recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne devront pas rester apparents

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) les percements de façades seront obtenus par des baies plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux vitrines ou pour les constructions à usage commercial ou professionnel et les portes de garages.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, et doublée ou non d'une haie taillée d'essences locales.

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'un grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

11.5 Bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme

Les travaux relatifs à la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme doivent concourir à la valorisation du bâti et de son environnement dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, matériaux traditionnels ...).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Dans ce cas l'espace de stationnement devra recevoir une clôture selon les dispositions visées à l'article UA11.4.

20

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut accueillir également des activités commerciales, artisanales et de services, ou d'équipements publics compatibles avec la proximité d'habitat, notamment scolaires.

Elle comprend les secteurs :

- UBa** en rive de la rue d'Anjou, présentant des spécificités architecturales et urbaines - *implantation des constructions* ;
- UBb** présentant des spécificités architecturales et urbaines - *implantation des constructions dans le secteur des Pouezttes* - ;
- UBc** à dominante d'habitat collectif sous forme de maisons de ville ou petits immeubles.

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

22

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

Les bâtiments agricoles et d'élevage.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

Les constructions à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre de protection défini autour du site de traitement des eaux usées (rue des Peupliers).

Le stationnement soumis à autorisation et les garages collectifs.

Les activités industrielles.

Les activités commerciales de services et artisanales, à l'exception de celles visées à l'article UB2

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

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

2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir dans le secteur UBb (secteur des cités minières des Pouëzettes)

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général ou collectif sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque de pollution ou de nuisances pour la zone ou le voisinage.

Les constructions à usage de commerces, d'artisanat et de services sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

23

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique (cf. : chapelle Ste-Emerance), doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

24

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

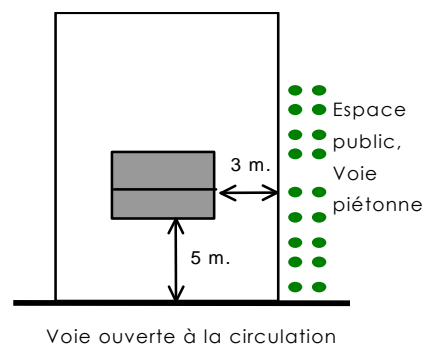
En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Disposition générale

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



6.2 Exceptions

Les dispositions prévues à l'article UB 6.1 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

6.3 Dispositions particulières au secteur UBb :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue)
- soit à une distance maximale de 5 mètres du domaine public.

Une implantation en un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement est toutefois autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à plus de 5 m du domaine public.

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc
- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document et non implantées à l'alignement ou à moins de 5 mètres de celui-ci ;
- pour l'implantation des équipements publics ou des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

6.4 Dispositions particulières au secteur UBc :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à une distance maximale de 5 mètres du domaine public.

Une implantation en un retrait supérieur à 5 mètres par rapport à l'alignement est toutefois autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à plus de 5 m du domaine public.
- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document et implantées à plus de 5 mètres de l'alignement;
- pour l'implantation équipements et services publics ou d'intérêt public.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

Les parties de bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m en retrait de ces limites.

Les constructions annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait de la limite séparative, notamment lorsqu'il s'agit de protéger une haie

7.2 Exceptions

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics et de services public ou d'intérêt public.

7.3 Dispositions particulières au secteur UBa

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 m en retrait de celles-ci.

Cette distance minimale (3m) peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public ou collectif.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m et dans les conditions définies à l'article U 6§ 3.

7.4 Dispositions particulières au secteur UBb

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou une limite séparative. Dans ce cas les parties de bâtiments non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.
- Soit en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 3 m en retrait de celles-ci.

Cette distance minimale (3m) peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m et dans les conditions définies à l'article UB 6.3.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Disposition générale :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 45% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 55% en cas d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

9.2 : Disposition particulière au secteur UBb:

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

9.3 : Disposition particulière au secteur UBc:

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

Sauf indications particulières portées aux orientations d'aménagement, La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- ✓ 6 mètres à l'égout du toit
- ✓ 10 m au faîtage
- ✓ 7 mètres au point le plus haut pour les constructions en toiture-terrasse.

29

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- ✓ 12 mètres au faîtage.
- ✓ 10 m au point le plus haut en cas de constructions en toiture-terrasse

Pour les constructions annexes à l'habitation :

- ✓ 2,80 m à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas accolées au bâtiment principal.

Pour les autres constructions (équipements ou activités autorisées) :

- ✓ 12 m au faîtage
 - ✓ 10 mètres au point le plus haut lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse.
- Le dépassement de la hauteur au faîtage peut être autorisé pour les équipements publics et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

Le dépassement de ces hauteurs pourra également être autorisé :

- ✓ soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Hauteur absolue en secteur UBc:

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : la hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les seuils des ouvertures en rez-de-chaussée doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée ou prendre en compte de manière adaptée l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- ✓ Les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- ✓ Les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou collectif ;
- ✓ Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- ✓ Les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles, tels le zinc ou le cuivre.
- ✓ Les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (BBC ou HQE).

Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées, notamment pour l'habitat collectif ou les opérations groupées et en secteur UBc, si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale technique et paysagère

Les attiques en retrait sur toutes les façades peuvent être autorisés à condition de respecter le gabarit défini par une pente de 45° à partir de l'égout du toit.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ Les couvertures en zinc, en cuivre et en aluminium pour les toits à faible pente
- ✓ Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.
- ✓ Les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

Sont interdits :

- ✓ L'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- ✓ Le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue
- ✓ Les tôles ondulées et les fibro-ciments ondulés.

c - Ouvertures

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

31

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;

La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne on utilisera de préférence les matériaux locaux, dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- Les couleurs des façades doivent garantir une bonne intégration dans le bâti environnant.
- Le blanc pur et l'usage d'enduit en ciment gris sont interdits.
- Les tonalités neutres doivent être privilégiées (*teinte naturelle de la pierre et couleur claire du sable pour les enduits*). L'usage de couleurs plus vives peut cependant être autorisé à condition de ne pas dépasser plus de 25% des surfaces de façade.
- Peut également être autorisée :
 - Le bardage bois ou les panneaux bois
 - lors de l'utilisation de plusieurs matériaux en façade (*pierre naturelle - schistes, grès et tuffeau- surfaces enduites et bardage bois ou les panneaux bois*), les bardages et panneaux bois ne peuvent recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Quand on utilisera le bardage bois ou les panneaux bois ou des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne devront pas rester apparents.

32

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales ou une haie bocagère d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage, lequel sera implanté en retrait de la haie,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

11-5 Constructions annexes

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume et l'aspect général des constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

♦ Sont interdits :

les tôles, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade,

l'édification de murs de parpaings non enduits,

l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

pour les abris de jardins : les constructions en bois et les tôles laquées sont autorisées ainsi que les matériaux métalliques sous réserve que leur teinte soit en harmonie avec le milieu environnant et qu'ils soient traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Dans ce cas l'espace de stationnement devra recevoir une clôture selon les dispositions visées aux articles UB6 et UA11.4.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés de manière proportionnelle à l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que :

- les plantations et traitements paysagers doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UL

La zone UL est à vocation d'équipement public ou d'intérêt général ou collectif. Elle est destinée à l'implantation des équipements et des activités culturelles, scolaires, sportives, de loisirs, et d'équipements.

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités sportives, scolaires, culturelles, de loisirs ou d'équipement public ou d'intérêt général ou collectif.

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements et activités autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques d'ordre industriel, artisanal, commercial et de services, sauf celles visées à l'article UL2.

Les bâtiments agricoles et d'élevage.

Les aires de stockage ou de dépôts sauf celles visées à l'article UL2.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver, déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 sont admis sous condition :

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisées dans la zone, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les aires de stockage ou de dépôts strictement et directement liées aux activités autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitat préexistants.

Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

2.2 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

4.3 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'équipement doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'équipement, telles que les habitations autorisées, les services généraux ou d'accueil, etc.
- sans distance minimale de recul, les équipements et services publics et les constructions liées aux divers réseaux,
- les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'opposabilité du document et implantées implantés à moins de 10 m.

38

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'équipement,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics et pour les installations liées aux divers réseaux d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit ou le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Pour les équipements public ou d'intérêt collectif à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées d'un point de vue technique, architectural et paysager.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées où il est fait application des règles définies à l'article 10.2 de la zone UB.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toituresa - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.2 de la zone UB.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

40

Sont également autorisés :

- ✓ **Les couvertures en zinc, en cuivre et en aluminium,**
- ✓ **Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,**
- ✓ **Les couvertures en produits verriers ou translucides**
- ✓ **Les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.**

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façadesa - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées il est fait application des règles définies à l'article 11.3 de la zone UB.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

11.5 Bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme

Les travaux relatifs à la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III.2 du Code de l'urbanisme doivent concourir à la valorisation du bâti et de son environnement dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, matériaux traditionnels ...).

41

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'équipement :

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes (arborées) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Il est rappelé que :

- les plantations et traitements paysagers doivent être réalisés dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés à conserver

A l'intérieur des espaces boisés à conserver figurant au plan en application des dispositions de l'article L. 123-1-5 III.2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et de services.

Elle comprend deux secteurs :

UYa de dimension réduite et non raccordé au réseau collectif d'assainissement ;

UYc de dimension réduite et réservé aux activités commerciales et de services.

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

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UY2.

Les constructions agricoles et d'élevage à l'exception de celles visées à l'article UY2.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les industries et les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UY2.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

43

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UYc :

Les établissements industriels, artisanaux, et commerciaux,

Les dépôts et installations assimilées (*silos, coopératives agricoles, etc.*).

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt public.

Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence (*) est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités, exercées à titre principal.

Dans ce cas :

- le logement doit être intégré ou accolée aux bâtiments à usage d'activités. Toute construction d'habitation est cependant interdite dans le périmètre de protection défini autour du site de traitement communal des eaux usées (rue des Peupliers).

- la construction à usage d'habitation non intégrée aux bâtiments à usage d'activités ne pourra pas être bâtie avant la ou les construction(s) à usage d'activités et ne pourra dépasser une surface de plancher de 170 m².

La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

Les installations classés pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

Les serres de production liées à une activité commerciale ainsi que les espaces maraîchers d'accompagnement sous réserve de ne pas dépasser plus du tiers de la superficie de la zone ; pour l'application de cette disposition il est précisé que le calcul de superficie doit s'opérer sur chacun des secteurs (non contigus) de la zone

44

2.2 sont admis sous condition dans le secteur UYc uniquement :

Les établissements commerciaux et de services.

2.3 Autres dispositions :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les eaux de process industriel devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'impossibilité technique justifiée, et particulièrement dans le secteur UYa un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

4.3 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales et de 5 m par rapport aux autres voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document.

46

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, sauf dispositions techniques particulières, à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du document sous réserve de la prise en compte de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur UYa l'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 40 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

47

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 13m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ Les couvertures en zinc, en cuivre et en aluminium,
 - ✓ Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
 - ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides
- ✓ Les toitures végétalisées pour les constructions nouvelles faisant appel à une architecture innovante.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

48

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale

- un talus planté d'essences locales.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est, en outre, exigé les normes minimales suivantes, lesquelles sont cumulables :

Constructions à usage d'activités :

1 aire de stationnement au moins égale à 50 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

Logements de fonction :

2 places de stationnement par logement.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

Il peut être exigé une surface de manœuvre adaptée aux poids-lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (arborées) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Il est rappelé que :

- les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. En limite de la zone UBa rue d'Anjou l'emprise de l'écran arboré doit permettre le cas échéant la réalisation d'un merlon ou d'un mur anti-bruit.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**COMMUNE DE
LA POUËZE**

**TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

50

ZONE 1AU

ZONE 2AU

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Elle comprend les secteurs:

- **1AUb1** à vocation d'opérations d'habitat à court terme,
- **1AUb2** à vocation d'opérations d'habitat. Son urbanisation est prévue à court et moyen termes soit après que l'urbanisation effective du secteur 1AUb1 soit engagée,
- **1AUc** à destination d'équipements de sports et de loisirs,

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement et aux orientations d'aménagements définies.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

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

51

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

Les bâtiments agricoles ou d'élevage à l'exception des serres et productions horticoles.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

1.2 De plus, sont interdits :a - dans les secteurs 1AUb1 et 1AUb2

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les activités industrielles et artisanales.

b - dans le secteur 1AUℓ

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'équipement et de loisirs ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage.

Les activités industrielles et artisanales.

Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif et d'ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ;

Les opérations dont l'affectation dominante est :

- soit l'habitat dans les secteurs 1AUb1 et 1 AUb2, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements ou lots,
- soit les activités sportives, culturelles, pédagogiques, touristiques et de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif dans le secteur 1AUℓ,

A condition que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUB2 ne soit engagée qu'après que l'urbanisation effective du secteur 1AUB1 soit engagée pour au moins la moitié de sa superficie.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

La reconstruction de constructions détruites à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.

b - Dans les secteurs 1AUB1 et 1 AUB2 :

Les constructions à usage de bureaux ou services, liées aux opérations d'habitat.

Les opérations publiques relatives à la création de structures d'hébergement collectif.

c - Dans le secteur 1 AUℓ :

Les constructions à usage d'habitation (sauf dans le périmètre de protection du site communal de traitement des eaux usées) destinées au logement des personnes dont la présence () est nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1 AUℓ :

Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisées dans la zone, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.3 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

SECTEUR 1AUB

CONCERNANT LES SECTEURS 1AUB1 et 1AUB2, IL EST FAIT APPLICATION DES RÈGLES DÉFINIES À LA SECTION 2 DE LA ZONE UB.

SECTEUR 1AUL

CONCERNANT LE SECTEUR 1AUL, IL EST FAIT APPLICATION DES RÈGLES DÉFINIES À LA SECTION 2 DE LA ZONE UL.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

55

Non règlementé.

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend **les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultime**, après que l'urbanisation des zones 1AU et de ses différents secteurs ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Elle comprend les secteurs :

- **2AUb**, à vocation future principale d'habitat.
- **2AUy**, à vocation future d'activités.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

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

2.1 Dispositions générales :

Sont seuls admis :

Les ouvrages, infrastructures installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

L'extension des bâtiments existants, y compris agricoles. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

Les changements de destination à vocation d'habitat des bâtiments dont le gros-œuvre est en pierre locale.

Les annexes aux habitations et aux activités agricoles existantes.

2.2 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone A.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE LA POUËZE

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

58



ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle comprend le secteur **Ap** correspondant aux sites agricoles à fort impact paysager où toute construction y compris agricole est interdite.

Elle comprend le secteur **Av** correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriées où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection des dites entités archéologiques.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

59

Dispositions générales :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver, déterminés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme.

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

2.1 Sont admis :

Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, leurs extensions et leurs annexes et notamment :

1 -Les habitations, et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence (*) est nécessaire au fonctionnement des activités agricoles à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (*).

2- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner soit à l'habitation de l'exploitant, soit à des occupations de tourisme et de loisirs liées et complémentaires à l'activité agricole - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme, etc. – sous les conditions suivantes :

- la construction existante doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- l'activité s'exerce en complément d'une exploitation agricole déjà existante ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol de la construction préexistante.
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garage, etc) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ou assimilées aux services publics et équipements d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif et d'ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ;

3 Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant (tiers non-agriculteurs) :

✓ L'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes, à condition que :

- l'opération ne conduise pas à la création d'un nouveau logement,
- cette extension ou cet aménagement n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
- la surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m² (à la date d'opposabilité du présent document) ;
- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder 30% de la surface au sol préexistante.

- si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à des annexes d'un logement existant (garage, bureau, lingerie, pièce de loisirs etc.), sous les conditions suivantes :
- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
 - la surface au sol du bâtiment à aménager à la date d'opposabilité du présent document doit être supérieure à 20 m² ;
 - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² et la surface au sol de la construction après extension et ne peut excéder 30% de la surface au sol préexistante.
 - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Les constructions d'annexes aux habitations principales dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.
- ✓ Les jardins familiaux et les abris qui leur sont liés dans la limite de 20m² d'emprise au sol par unité foncière et dans la limite d'un bâtiment par unité foncière.
- ✓ La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.

2.1 Sont seuls admis dans le secteur Ap :

- l'extension des habitations existantes sous réserve que la surface au sol de la construction après extension n'excède 30% de la surface au sol préexistante, à la date d'opposabilité du présent document.
 - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif et d'ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ;

2.2 Autres dispositions :

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sont soumis sous conditions dans le secteur AV et dans l'emprise des sites présentant un intérêt archéologique :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver. | 63

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise (*complément de formulation possible mais peu conseillé*).

Les eaux issues de puits devront être entièrement disconnectées du réseau d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

6.1 par rapport à l'axe de la route départementale 961 :

une marge de recul de 15 m de l'alignement doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

les réseaux d'intérêt public ;

l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;

en cas de constructions liées à des projets de mises aux normes d'exploitations agricoles sous réserve que l'implantation n'entraîne aucun danger pour la circulation.

6.2 par rapport à l'alignement des autres routes et voies (départementales ou communales) :

Une marge de recul de 10 m de l'alignement doit être respectée.

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

les réseaux d'intérêt public ;

l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;

en cas de constructions liées à des projet de mises aux normes d'exploitations agricoles sous réserve que l'implantations n'entraîne aucun danger pour la circulation.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements et services publics ou d'intérêt général

En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.

65

Les constructions annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait de la limite séparative, notamment lorsqu'il s'agit de protéger une haie

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, éoliennes etc.), ni aux silos et installations techniques agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit ou le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 10 m au faîtage
- 7 mètres au point le plus haut pour les constructions en toiture-terrasse.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, pour les appentis et vérandas et pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Cet angle minimum peut également être inférieur pour les constructions qui répondent à des objectifs de haute qualité environnementale ou à des principes de faible consommation énergétique, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

Les toitures-terrasses sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale et technique

b - Couverture

Elle doit être réalisée en ardoise ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Peuvent également être autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- ✓ Tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire ;
- ✓ Les couvertures en zinc ou en cuivre dans le cas de toiture à faible pente
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et les abris de piscines ;
- ✓ les toitures végétalisées.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

67

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

11.3 Façades

a - Aspect

- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne on utilisera de préférence les matériaux locaux, dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- Les couleurs des façades doivent garantir une bonne intégration dans le bâti environnant.
- Le blanc pur et l'usage d'enduit en ciment gris sont interdits.
- Les tonalités neutres doivent être privilégiées (teinte naturelle de la pierre et couleur claire du sable pour les enduits). L'usage de couleurs plus vives peut cependant être autorisé à condition de ne pas dépasser plus de 25% des surfaces de façade.

Peut être autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Le bardage bois ou les panneaux bois
- lors de l'utilisation de plusieurs matériaux en façade (*Pierre naturelle - schistes, grès et tuffeau - surfaces enduites et bardage bois ou les panneaux bois*), les bardages et panneaux bois ne peuvent recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne devront pas rester apparents

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

Elles sont constituées par :

- soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit un talus planté d'essences locales.
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 1 m pour les murs ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, à 2 m dans les autres cas, sauf impératifs techniques justifiés.

11.5 Bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme

Les travaux relatifs à la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme doivent concourir à la valorisation du bâti et de son environnement dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, matériaux traditionnels ...).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes (arborées) doivent être autant que possibles maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés à conserver

A l'intérieur des espaces boisés à conserver figurant au plan en application des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE LA POUËZE

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

| 70



ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur **intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

Ng espace naturel admettant des installations et équipements d'intérêt général ou collectif relatifs aux réseaux et à la collecte des déchets et ordures ménagères

Nh correspondant au hameau de « la Lande », à l'intérieur duquel la fonction résidentielle prédomine et où quelques possibilités de constructions neuves sont possibles.

Nha correspondant à un site d'accueil et d'hébergement à vocation sociale, à l'intérieur duquel quelques possibilités de constructions nouvelles sont possibles.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément notés à l'article 2 suivant.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

L'extension des bâtiments existants et des activités ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement. Les possibilités maximales d'extension sont fixées comme il suit :

- l'emprise au sol des bâtiments existants, à la date d'opposabilité du présent document, doit être égale ou supérieure à 50 m² ;
- l'extension, réalisable en une ou plusieurs fois, ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol des bâtiments avant extension et ne pourra excéder une surface de plancher totale, après extension ou changement de destination, de plus de 170 m².

Pour l'application de ces dispositions il est précisé que la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et que son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;

Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à l'hébergement de loisir sous les conditions suivantes :

- ✓ la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
- ✓ la surface au sol du bâtiment à aménager à la date d'opposabilité du présent document, doit être supérieure à 50 m²;
- ✓ l'extension éventuelle, réalisable en une ou plusieurs fois, ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol des bâtiments avant extension et ne pourra excéder une surface de plancher totale, après extension et changement de destination de plus de 170 m².
- ✓ Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Dans le cadre des règles de réciprocité entre les habitations de tiers et les installations agricoles, cette extension ou cet aménagement n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole.

Les habitations, et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence (*) est nécessaire au fonctionnement des activités agricoles à la condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation, nécessitant une présence sur place.

Les constructions annexes aux habitations dès lors qu'elles sont implantées à proximité du bâtiment principal à usage d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif (cf. éolienne) et d'ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public.

2.2 En complément de l'article 2.1 sont admis sous condition dans les secteurs Nh :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect de la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.

2.3 Dispositions particulières au secteur Ne

Seuls sont admis, sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- ✓ Les constructions et extensions de constructions à usage de bureaux, d'activités de recherche/développement, de locaux techniques et de formation professionnelle, ainsi que leurs annexes.
- ✓ Les serres et autres constructions et extensions de constructions à usage des activités agricoles.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.
- ✓ Les équipements publics, les équipements liés aux divers réseaux et les équipements d'infrastructures d'intérêt général ou collectif sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- ✓ Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

73

2.4 Dispositions particulières au secteur Ng :

Seuls sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Les équipements publics, les équipements liés aux divers réseaux et les équipements d'infrastructures d'intérêt général ou collectif sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

2.5 Dispositions particulières au secteur Nha:

Seuls sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

Les constructions à usage d'habitation, d'accueil et d'hébergement à but social et socio éducatif et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect de la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.

Les équipements publics, les équipements liés aux divers réseaux et les équipements d'infrastructures d'intérêt général ou collectif sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

2.6 Autres dispositions :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles, est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R. 421-23 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'emprise des sites ou indices de sites présentant un intérêt archéologique et notamment les sites présentant un intérêt archéologique figurés au plan de zonage :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Quand les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, ils doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver. 75

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sauf dans les secteurs Nh et Nha.

4.2 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Électricité, téléphone

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1 Dispositions générales :**

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

5.2 Dispositions particulières au secteur Nh :

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

76

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 15 m pour la RD 951 et 10 m pour les autres (RD 56 et 101)
 - Voies communales : 5 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Les constructions annexes pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait de la limite séparative, notamment lorsqu'il s'agit de protéger une haie

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété.

77

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Dispositions générales****10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (*antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, installations techniques des activités admises, notamment dans le secteur Ne etc.*), ni aux silos et installations techniques agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :**Dispositions générales :**

La hauteur des constructions nouvelles édifiées devra respecter la hauteur des constructions environnantes ou attenantes et de même usage et y être harmonieusement intégrée.

Dans le secteur Nh :

- ✓ 6 mètres à l'égout du toit
- ✓ 10 m au faîtage
- ✓ 7 mètres au point le plus haut pour les constructions en toiture-terrasse.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Dispositions particulières au secteur Ne

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- ✓ 5 m à l'égout du toit,
- ✓ 10 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction, à la suite d'un sinistre ou non, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

78

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Volumes et terrassements

- Les constructions seront composées de volumes simples, aux formes proportionnées entre elles pour assurer un équilibre général à l'ensemble. Ainsi l'autorisation de construire peut être refusée si la construction, par son volume, ses dimensions et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations doivent être adaptées au relief tant dans leur implantation que leur forme, en tenant compte des constructions environnantes.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

a - Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou collectifs, notamment dans le secteur Ne.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Cet angle minimum peut également être inférieur pour les constructions qui répondent à des objectifs de haute qualité environnementale ou à des principes de faible consommation énergétique, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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.

Les toitures-terrasses ou un angle de toiture inférieur à 40° ne sont autorisés que dans le secteur Ne ou lorsque la conception architecturale du bâtiment fait l'objet d'une justification architecturale paysagère et technique.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

79

Peuvent également être autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire ;
- ✓ les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et les abris de piscines ;
- ✓ les toitures végétalisées.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- la tuile mécanique, sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue.

Dans le secteur Ne :

La couverture des constructions doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Pour les bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 et figurant au plan La couverture des constructions doit être réalisée ardoise.

Peuvent également être autorisées :

- tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire ou recourant à des normes de construction à faible consommation d'énergie.

- les toitures végétalisées.

- Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines et les serres.

- De plus, pour les activités et équipements publics ou collectifs de grand volume et les constructions présentant des techniques innovantes ou une architecture contemporaine, sont autorisées, les couvertures en zinc, en bac en acier ou en aluminium dont la couleur devra être en harmonie avec l'environnement existant

- en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

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

80

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façadesa - Aspect

- Chaque fois que cela sera possible et plus particulièrement chaque fois qu'il s'agira de modifier ou de compléter une construction ancienne on utilisera de préférence les matériaux locaux, dans leur mise en œuvre traditionnelle.
- Les couleurs des façades doivent garantir une bonne intégration dans le bâti environnant.
- Le blanc pur et l'usage d'enduit en ciment gris sont interdits.

- Les tonalités neutres doivent être privilégiées (teinte naturelle de la pierre et couleur claire du sable pour les enduits). L'usage de couleurs plus vives peut cependant être autorisé à condition de ne pas dépasser plus de 25% des surfaces de façade.

Peut être autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- Le bardage bois ou les panneaux bois

- lors de l'utilisation de plusieurs matériaux en façade (*Pierre naturelle - schistes, grès et tuffeau - surfaces enduites et bardage bois ou les panneaux bois*), les bardages et panneaux bois ne peuvent recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne devront pas rester apparents

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue (ou lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public) les percements de façades seront obtenus par des baies plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux vitrines ou pour les constructions à usage commercial ou professionnel et les portes de garages.

81

c- Dispositions particulières au secteur Ne :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Pour les bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 et figurant au plan s'applique les dispositions générales prévues à l'article N.11.5 ci-dessous

Pour les bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2 et figurant au plan s'applique les dispositions générales prévues à l'article N.11.5 ci-dessous

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- ✓ un mur ou d'un muret enduit ou de pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 1 mètre
- ✓ un talus planté d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, lequel sera implanté en retrait de la haie,
- ✓ une haie bocagère d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage de couleur vert foncé, lequel sera implanté en retrait de la haie,

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet la hauteur totale de la clôture végétale (talus planté ou haies) ne dépassera pas 2 mètres.

11.5 Bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme

Les travaux relatifs à la restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination, à usage d'habitation, des bâtiments remarquables déterminés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'urbanisme doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, matériaux traditionnels ...).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes (arborées) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning, de même que les aires de stationnement doivent être plantés.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés et Espaces boisés à conserver

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des espaces boisés à conserver figurant au plan en application des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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