

Département de Loir et Cher

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 11.12-2000
le 14-12-2000

le Maire

[Signature]



Plan d'Occupation des Sols

Certifié exécutoire
reçu en Préfecture
le 18 DEC. 2000
Publié ou notifié
le 19 DEC. 2000
Le Maire,

Commune de

CHOUZY SUR CISSE



REGLEMENT

Elaboration	Révision	Modification n°1	Modification n°2	Mise à jour
Arrêté le 08/03/1974 Publié le 29/03/1974 Approuvé le 29/10/1974	le 05/07/1988	le 15/01/1990		



Direction Départementale de l'Équipement de Loir et Cher
Service de l'Environnement, de l'Aménagement et des Collectivités Locales
Bureau de l'Urbanisme

SOMMAIRE

• **Chapitre 1**

Dispositions générales

• **Chapitre 2**

Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition d'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 2bis**

Dispositions applicables à la zone UB

Section I: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 2 bis**

Dispositions applicables à la zone UI

Section I: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 3**

Dispositions applicables à la zone NA

Section I: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 3 bis**

Dispositions applicables à la zone NAI

Section I: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 3 bis**

Dispositions applicables à la zone NC

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

• **Chapitre 3 bis**

Dispositions applicables à la zone ND

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Section 2 : Condition de l'occupation du sol

Section 3: Possibilités maximales d'occupation du sol

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHOUZY-sur-CISSE à l'exclusion, le cas échéant, des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) existantes ou futures.

ARTICLE 1.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1 - Les règles du plan d'occupation des sols se substituent aux règles générales de l'urbanisme

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe - chapitre 4).

Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique

Article R 111.3.2 : préservation ou mise en valeur d'un site archéologique

Article R 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques

Article R 111.14.2 : protection de l'environnement

Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs

Article R 111.21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2 - Servitudes d'utilité publique

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

1.2.3 - Lotissements déjà approuvés

• Dans les lotissements dont l'arrêté de création a plus de 10 ans à la date d'approbation du P.O.S., la réglementation est remplacée par le règlement de P.O.S.

ARTICLE 13- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 - Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est divisé en zones et secteurs tels que définis dans le tableau ci-après:

Zone urbaine UA, UA1

Zone urbaine : UB, UBa, UBar1, UBar2, UBb,

Zone urbaine : UI, UI1

Zone naturelle : NA, NAi

Zone naturelle : NC

Zone naturelle : ND, NDb, NDc, NDr1, NDr2, NDr3, NDr4

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement, la délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits «plans de zonage ».

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

1.3.2.1 - Les espaces boisés classés

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2 - Les emplacements réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.9 et R 123.32 du code de l'urbanisme.

Les éléments ci-dessus sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique; les emplacements réservés sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, 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 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BATIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

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 aménagements dont les dispositions sont conformes aux dites règles. Toutefois, lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 1.6 - OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE 1.7 - BATIMENTS SINISTRES

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette clause ne s'applique pas aux zones NDr1, NDr2, NDr3 et NDr4.

ARTICLE 1.8 - ZONES INONDABLES DE LA LOIRE

Une partie du territoire communal est couverte par des zones de risques et de nuisances correspondant aux surfaces inondables de la Vallée de la Loire.

La délimitation de ces zones fait l'objet d'un document réglementaire:

le PSS, approuvé par décret interministériel du 13 janvier 1968.

Ce document, depuis l'entrée en application de la loi du 2 février 1995, vaut plan de prévention des risques (PPR) et fait l'objet d'une révision prescrite par arrêté préfectoral en date du 15 juin 1999.

Dans le cadre cette révision, des études complémentaires concernant la délimitation des zones inondables et des prescriptions urbanistiques sont disponibles.

Le présent dossier prend en compte ces informations liées aux risques inondation. Notamment, le projet PPR consiste à définir deux zones

- une zone "A" correspond aux zones de grand écoulement et aux champs d'expansion des crues de la Loire, ces surfaces sont à préserver de toutes nouvelles URBANISATIONS afin de réduire les risques. Elle correspond aux secteurs NDnc au plan d'occupation des sols.

- Une zone "B" correspond à des aléas d'inondation faibles ou moyens et où un caractère urbain bâti prédomine.

Cette zone est susceptible d'être urbanisée sous prescriptions particulières visant à réduire la vulnérabilité et les risques. Elle correspond aux secteurs UAr1, UBar1, UBar2 et UIrl au plan d'occupation des sols.

Recommandations

Pour toute réalisation ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence et/ou dispositifs de coupure, etc...). Les niveaux habitables en permanence devront être aisément accessibles par l'intérieur.

CHAPITRE 2

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 0 - CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités diverses compatibles avec l'habitat dont elles forment le complément normal.

Cette zone est, par définition, équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Elle comporte un secteur UAr1 correspondant à des secteurs inondables construits où le caractère urbain domine. Les secteurs UAr1 sont soumis à un risque d'inondation d'aléa faible soit moins d'un mètre d'eau lors de crues centennales.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

UA 1.1 - Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UA 1.2 ci-après, les opérations qui répondent au caractère de la zone, et, en particulier:

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions (dans la limite du C.O.S.),
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de service,
- les lotissements à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'activités,
- les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les piscines.

UA 1.2 - Les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après

- les constructions à usage de commerce ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- toutes les constructions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- elles devront, en outre, respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas, aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, en particulier.

UA 1.3 - Dans les secteurs UAr1, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions particulières suivantes:

- les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

ARTICLE UA 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UA 2.1 - Sont interdites les opérations non mentionnées à l'article ci-dessus et notamment:

- les terrains de camping,
- la création de nouvelles activités agricoles et industrielles,
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R442.2 du code de l'urbanisme,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs.

UA 2.2 - Sont, en outre, interdits dans les secteurs UAr1

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités tels que bacs tampon, cuvettes d'ascenseur, équipements de pompage, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures de précaution,
- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraites, centres de

postcure et centres hébergeant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,

- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui:

- ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,

- ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,

- ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10% de l'emprise au sol de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

Afin de réserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre de constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manoeuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères

A cet effet, toute voie étant susceptible de permettre le désenclavement de terrains situés au-delà de parcelles constructibles, devra avoir impérativement une largeur de 8,00 m.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UA 4.1 - Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UA 4.2 - Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a - Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b - Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, tout terrain, pour être constructible, doit remplir les conditions suivantes

- posséder une façade sur une voie publique

- être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

UA 4.3 - Rejet des eaux pluviales

a - Réseau collectif existant

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau.

Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

b Réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée.

ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

UA 6.1 - La façade "avant" des constructions principales sera, soit implantée à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit en recul de 5,00 m maximum par rapport à cet alignement.

UA 6.2 - En cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité sur l'alignement par un aménagement approprié doit être exigée : mur de clôture, haie...

UA 6.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UA 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7.1 - Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3,00 m par rapport à cette limite.

UA 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions. Cette hauteur ne peut dépasser: 6,00 m pour les constructions à usage d'habitation et pour les bâtiments liés à une activité.

UA 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

UA 10.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

ARTICLE UA 11-ASPECT ARCHITECTURAL

UA 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction ne doit pas excéder: 0,80 m.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à 0,60 m.

Dans les secteurs UAr1, les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Dans les logements collectifs, chaque logement comportera au moins un étage habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

UA 11.2 - Aspect architectural

UA 11.2.1 -Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent comporter au moins deux pans avec pentes comprises entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Toutefois, les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction.

Seuls sont autorisés les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux pans, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrières".

Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis sont interdits.

Les matériaux de toiture seront les suivants

• pour les constructions à usage d'habitation:

l'ardoise ou la mile de ton patiné (ni brun foncé ni rouge) dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être autorisé tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile traditionnelles, à l'exclusion toutefois, de la tôle.

L'utilisation de matériaux de toiture non traditionnels (tuiles mécaniques de grande dimension et ondulées ou bacs de couverture) ne pourra être autorisée aux abords de monuments historiques (cf. plan de servitudes).

• pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même aspect que celui du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

• pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers, hangars..., le matériau doit se rapprocher au

maximum de celui de la construction principale.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

UA 11.2.2 - Enduits extérieurs, menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux, la couleur blanche est interdite.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie...) doivent être discrètes à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes ou des tons pastels (tels que rose, mauve...).

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

UA 11.2.3 - Dispositions différentes - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions architecturales différentes peuvent être autorisées en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à techniques nouvelles.

UA 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

UA 11.3.1 - Clôtures sur voies

Sont autorisés au choix:

- a) les murs pleins traditionnels d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m constitués soit de briques, soit de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut.
- b) les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m.
- e) les murs anciens qui pourront être reconstruits à l'identique.

UA 11.3.2 - Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00m.

UA 11.3.3 - Clôtures sur voies et en limite séparative dans les secteurs UAr1

Les clôtures nouvelles devront être ajoutées et ne devront présenter à aucun moment un obstacle à l'écoulement des eaux éventuelles.

La reconstruction des murs pleins existants peut être autorisée.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit pouvoir être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

ARTICLE UA 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol autorisées doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5 pour les immeubles d'habitation et 2,0 pour les immeubles à usage commercial, artisanal, professionnel ou mixte.

ARTICLE UA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UA 15.1 - Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UA 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural.

UA 15.2 - Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa l de l'article L. 332-2 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 (suite)

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ARTICLE UB 0- CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités diverses compatibles avec l'habitat dont elles forment le complément normal.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Elle comprend trois secteurs UB, UBa et UBb dans lesquels les superficies, les largeurs minimales des terrains et les coefficients d'occupation des sols sont différents.

Cette zone comporte, en outre, des secteurs UBar1 UBar2 correspondant à des secteurs inondables construits où le caractère urbain prédomine. Les secteurs UBar1 sont soumis à un risque d'inondation d'aléa faible soit moins d'un mètre d'eau lors de crues centennales, et les secteurs UBar2 sont quant à ceux soumis à un risque d'inondation d'aléa moyen soit une hauteur d'eau inférieure à 2 m lors de crues de type centennal.

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

ARTICLE UB 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

UB 1.1 - Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 118 1.2 ci-après, les opérations qui répondent au caractère de la zone, et, en particulier:

les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et leurs extensions (dans la limite du C.O.S.),

- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de service et agricole pour les exploitations existantes,
- les lotissements à usage principal d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'activités,
- les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les piscines.

UB 1.2 - Les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après: les constructions à usage de commerce ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des 'dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, toutes les constructions devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, elles devront, en outre, respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, à l'assainissement individuel et aux zones submersibles, en particulier.

UB 1.3 - Dans les secteurs UBar1, les occupations et utilisations du sol admises seront soumises aux prescriptions particulières suivantes

les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

- Dans les secteurs UBar2, les occupations et utilisations du sol admises seront soumises aux prescriptions particulières suivantes:

les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

ARTICLE UB 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UB 2.1 - Sont interdites les opérations non mentionnées à l'article UB 1 ci-dessus et notamment:

- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R442.2 du code de l'urbanisme,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs

UB 2.2 - Sont, en outre, interdits dans les secteurs UBar1 et UBar2:

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités tels que bacs tampon, cuvettes d'ascenseur, équipements de pompage, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures de précaution,
- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres hébergeant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui:
 - ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
 - ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
 - ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10% de l'emprise au sol de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

Afin de réserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères. A cet effet, toute voie étant susceptible de permettre le désenclavement de terrains situés au-delà de parcelles constructibles devra avoir impérativement une largeur de 8,00 in.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UB 4.1 - Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB 4.2 - Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a - Assainissement collectif existant

Le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b - Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, tout terrain, pour être constructible, doit remplir les conditions suivantes:

- Posséder une façade sur une voie publique, -
- Etre équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

UB 4.3 — Rejet des eaux pluviales

a — Réseau collectif existant

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

B — Réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains devant recevoir des constructions ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

Pour pouvoir recevoir une construction à usage d'habitation, les terrains doivent vérifier les caractéristiques suivantes

Suppression du secteur UBa suite à modification du POS approuvée par délibération du 08/06/2007

Secteur UBb:

-surface minimale :3000 m² -largeur minimale : 40 m

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

Les constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer. En outre, en cas d'implantation d'une construction principale en limite séparative de l'autre côté de laquelle il existe déjà une autre construction principale, les parties de façade situées au-dessus du rez-de-chaussée ne peuvent recevoir d'ouvertures qu'à la condition expresse de ne pas permettre d'observer la façade de la construction existante à une distance qui soit inférieure à 15 m. Pour les constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas de restauration, de réfection ou d'extension.

ARTICLE UB 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à 3 m,

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UB 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

A l'exception de la zone UBar2, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol. En zone UBar2, l'emprise au sol est fixée à 20 % pour les constructions à usage d'habitation et leur annexe et à 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques et de services, excepté pour les bâtiments publics et les bâtiments agricoles.

• Pour les constructions existantes, à l'exception des bâtiments publics ou agricoles, et implantées antérieurement à la date de prescription du projet de protection, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre:

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessous en matière d'emprise au sol,
- - d'autre part, les plafonds suivants:
- 20 m² d'emprise au sol pour constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
- 100 m² d'emprise au sol pour l'extension ou les annexes de bâtiment à usage d'activité économique, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE UB 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Cette hauteur ne peut dépasser:

- 6,00 m pour les constructions à usage d'habitation
- 8,00 m pour les bâtiments liés à une activité.

UB 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par

rapport au terrain naturel initial au droit de ces constructions ne doit pas excéder 0,80.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à: 0,60.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises en cas de terrain présentant une forte déclivité. Ces adaptations ne devront pas conduire à la création de levées de terre d'une hauteur supérieure à 1.70 m.

Dans les secteurs UBar1, les constructions devront comporter un 1^{er} niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Dans les secteurs UBar2, les occupations et utilisations du sol admises seront soumises aux prescriptions particulières suivantes:

- les constructions devront comporter un premier niveau de plancher 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie. Pour les constructions à usage d'habitation il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

UB 11.2 - Aspect architectural

UB 11.2.1 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Toutefois, les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant si elles sont adossées à une autre construction.

Seuls sont autorisés les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à deux pans, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "arrière". Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les "chapeaux de gendarme" et les chiens assis sont interdits.

Les matériaux de toitures seront les suivants

- Pour les constructions à usage d'habitation:

l'ardoise ou la tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge), en se rapprochant le plus possible des couleurs des constructions avoisinantes, ou matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, à l'exclusion de la tôle.

L'utilisation de matériaux de toiture non traditionnels (tuiles mécaniques de grande dimension et ondulées ou bacs de couverture) ne pourra être autorisée aux abords des monuments historiques (cf. plan de servitudes).

- Pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

UB 11.2.2 - Enduits extérieurs et menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux, la couleur blanche est interdite.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie,..) doivent être discrètes à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes ou des tons pastels (tels que rose, mauve...).

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

UB 11.2.3 - Dispositions différentes - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions architecturales différentes peuvent être autorisées en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

UB 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existant dans le voisinage ; les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

UB 11.3.1 -Clôtures sur voies

Sont autorisés au choix:

- a) les clôtures constituées de murs bahuts, de lisses ou de panneaux préfabriqués de 0,50 m à 0,80 m de hauteur, surmontés d'une grille ou d'un grillage et doublés ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 2,00 m,
- b) les clôtures basses constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,80 m à 1,20 m doublé ou non d'une haie vive,
- c) les murs anciens qui pourront être reconstruits à l'identique,
- d) les lisses. .-

Sont interdits : les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés.

UB 11.3.2 - Clôtures en limite séparative

Les clôtures- en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 m.

UB 11.3.3 - Clôtures sur voies et en limite -séparative dans les secteurs UBarl et UBar2

Les clôtures devront être ajoutées et ne devront présenter à aucun moment un obstacle à l'écoulement des eaux.

UB .11.3.4 - Ouvrages relatifs aux installations à usage commercial, industriel ou artisanal

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux dont la hauteur ne dépassera pas sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m. La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4,00 m.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de superficie de plancher hors oeuvre.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60 dans le secteur UB, 0,50 dans le secteur UBa et 0,15 dans le secteur UBb.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UB 15.1 - Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 133 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural.

UB 15.2 - Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa 1° de l'article L 332.2 du code d l'urbanisme.

CHAPITRE 2 (suite)

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

ARTICLE UI 0 - CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone dite “d’activités” réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu’aux bureaux, entrepôts et activités supports. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité.

Le secteur UIr1 est soumis à un risque d’inondation avec un aléa faible soit moins 1 mètre d’eau lors de crues centennales. Cette zone correspond plus particulièrement à l’emprise de la ligne ferroviaire.

SECTION I : NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UI 1.2 ci-après:

UI 1.1 - Les opérations répondant au caractère de la zone, et en particulier:

- les constructions à usage commercial, industriel, artisanal,
- les constructions à usage d’habitation, d’équipement collectif, entrepôts, bureaux, services, nécessaires aux activités précédentes, les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les lotissements à usage d’activités,
- les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises, les aires de stationnement ouvertes au public, l’aménagement, la réfection, l’extension 20% des constructions ou installations existantes, ainsi que la construction d’annexes s’y rapportant..

UI 1.2 - Les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après:

- ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,

En outre, les constructions à usage d’habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités autorisées sur le même terrain et rester liées à ces activités.

Dans le secteur UIr1

- les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique. Les annexes aux constructions à usage d’habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

ARTICLE UI.2- TYPES D’OCCUPATION OU D’UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les opérations non mentionnées à l’article UI 1 ci-dessus et notamment:

- les lotissements à usage d’habitation,
- l’ouverture de terrains destinés au camping ou au stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l’article R442.2 du code de l’urbanisme,
- l’ouverture de carrières,
- les parcs d’attraction ouverts au public.

Sont, en outre, interdits dans le secteur UIr 1:

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l’exception des espaces techniques limités tels que bacs tampon, cuvettes d’ascenseur, équipements de pompage, sous réserve de la mise en oeuvre de mesures de précaution,
- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraites, centres de postcure et centres hébergeant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui:
 - ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
 - ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d’infrastructure publique,
 - ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l’aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10% de l’emprise au sol de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UI 4.1 - Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

UI 4.2 - Dispositifs d'assainissement

a - Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction autorisée dans la zone est obligatoire.

Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b - Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées non domestiques doivent être assurés dans des conditions conformes au règlement en vigueur et pourront notamment être subordonnés à un pré-traitement approprié.

UI 4.3 - Rejet des eaux pluviales

a - Réseau collectif existant

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

b - Réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée.

ARTICLE UI 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains, devant recevoir des constructions, ne doivent pas être telles qu'elles imposent pour ces constructions des dispositions susceptibles de nuire à la bonne organisation ou à l'aspect de la zone dans laquelle elles doivent être implantées.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 7,00 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, à l'exception des équipements publics qui pourront être à l'alignement. Pour les constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas de restauration, de réfection ou d'extension.

ARTICLE UI 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à:

- 10,00 m par rapport aux délimitations des zones U,
- 4,00 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 4,00 m.

ARTICLE UI 9-EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain, pour la première construction et 60 % en cas d'extension.

ARTICLE UI 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UI 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions. Elle ne peut excéder:

- 8 m pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 6,00 m pour les bâtiments à usage d'habitation, bureaux, services sociaux, magasins de détail lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

UI 10.2 - Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UI 10.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

ARTICLE UI 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UI 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Dans le secteur UIr1, les constructions devront présenter un 1er niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrages techniques. Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

UI 11.2 - Aspect architectural

UI 11.2.1 - Toitures et bardages

Les matériaux de toitures et de bardages seront les suivants:

- pour les constructions à usage d'habitation: couverture en mile plate de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge) ou matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs,
 - pour les constructions à usage professionnel, telles que ateliers, hangars: les matériaux de couverture devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.
- * Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

UI 11.2.2 - Enduits extérieurs et menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés dans une teinte

- naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux, la couleur blanche est interdite.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie..) doivent être discrètes à

- l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes ou des tons pastels (tels que rose, mauve...). Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

UI 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la 5 hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m.

- La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4,00 m.

Dans le secteur UIr1, les clôtures devront être ajoutées et ne devront présenter aucun obstacle à l'écoulement des eaux.

UI 11.4 - Matériaux nouveaux

- Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UI 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

ARTICLE UI 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

Il est exigé au minimum

- Pour les constructions à usage de bureau
1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente 1 place pour 30 m² de superficie de plancher hors oeuvre
- Pour les constructions à usage d'activités des pires de stationnement suffisantes pour:
 - a) les véhicules de livraison et de services,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ARTICLE UI 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 11114- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UI 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3

ZONE NA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.1 - ZONE NA D'URBANISATION FUTURE

ARTICLE NA 0 - CARACTERE DE LA ZONE NA

La zone NA est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat (lotissements, ou groupes d'habitations, par exemple).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone sera interdit.

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

ARTICLE NA 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

NA 1.1 - Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe NA 1.2 ci-après, les opérations répondant au caractère de la zone, et, en particulier:

- les lotissements, constructions et ensembles de constructions à usage principal d'habitation, leurs annexes et leurs extensions (dans la limite du C.O.S.),
- les bâtiments à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services, les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre.

NA 1.2 - Tout projet d'aménagement doit::

comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.

- En outre, toute occupation ou utilisation du sol:

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre dans le projet d'aménagement susvisé .et si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE NA 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article NA 1 ci-dessus et notamment:

- les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R442.2 du code de l'urbanisme,
- l'ouverture de carrières,
- toute construction ne s'intégrant pas dans un, projet d'ensemble,
- la création de nouvelles activités agricoles,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement de caravanes,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE NA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

NA 4.1 - Desserte en eau et électricité - télécommunication

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et

d'électricité. Toutes les constructions, objets d'opérations d'ensemble, doivent être raccordées en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

• NA 4.2 - Dispositif d'assainissement

a) Assainissement existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

Le rejet des eaux non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) Assainissement collectif inexistant

• En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, tout terrain, pour être constructible doit remplir les conditions suivantes:

- posséder une façade sur une voie publique,
- être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

ARTICLE NA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

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

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2. Toutefois, pour les constructions existantes, il sera fait application de l'article UB 6 ci- avant.

ARTICLE NA 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance minimale de 3,00 m.

Toutefois, pour les constructions existantes, il sera fait application de l'article UB 7 ci- avant.

ARTICLE NA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

ARTICLE NA 9- EMPRISE AU SOL

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2

ARTICLE NA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NA 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de ces constructions. Cette hauteur ne peut dépasser:

- 6,00 m pour les constructions à usage d'habitation
- 8,00 m pour les bâtiments liés à une activité.

NA 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE NA 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

NA 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel initial au droit de ces constructions ne doit pas excéder: 0,80 m.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à 0,60m.

NA 11.2 - Aspect architectural

NA 11.2.1 - Toitures

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chapeaux de gendarme et les chiens assis sont interdits.

Les matériaux de toiture seront les suivants

- pour les constructions à usage d'habitation : couverture en ardoises ou tuiles plates de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge) ou matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs. . pour les annexes et les constructions à usage professionnel, telles que ateliers, hangars tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.

Sont exclus le bardeau d'asphalte, les plaques métalliques, non protégées par un procédé industriel et tout autre matériau, non teinté dans la masse.

NA 11.2.2 -Enduits extérieurs et menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux, la couleur blanche est interdite.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie...) doivent être discrètes à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes ou des tons pastels (tels que rose, mauve...).

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

NA 11.2.3 - Matériaux nouveaux

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe NA 11.1 ci-dessus, les formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

NA 11.3 - Clôtures et portails

Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article NA 1.2.

ARTICLE NA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

Il est exigé au minimum:

- pour les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation 1,5 place de stationnement ou de garage par logement
- pour les constructions à usage de bureau 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors oeuvre
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente 1 place pour 30 m² de plancher hors oeuvre
- pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes pour:
 - a) les véhicules de livraison et de service,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ARTICLE NA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La réalisation d'espaces verts et d'aires de loisirs est exigée par toute opération d'ensemble: lotissement ou ensemble de constructions. La superficie à réserver à ces aménagements doit tenir compte de l'importance du programme projeté.

Les voiries qui structurent la zone (voies primaires et secondaires) doivent disposer de plantations d'arbres de haute tige; les aires de stationnement doivent également être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à cet usage.

Tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère tout en maintenant les plantations existantes, les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

En limite de zone, le long du chemin rural de la Quenaudière, une haie vive composée d'essences locales variées à feuillage caduc (arbustes, arbrisseaux et arbres) devra être plantée de manière à assurer la transition avec les milieux naturels; une bande de 6 m de large minimum devra être réservée à cet effet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Le coefficient ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE NA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NA 15.1 - Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article NA 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre

architectural.

NA 15.2 - Le dépassement de C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa F de l'article L 332.2 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 (suite)

ZONE NAI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.1 bis - ZONE NAI D'URBANISATION FUTURE

ARTICLE NAI O - CARACTERE DE LA ZONE NAI

La zone NAI est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension des zones urbaines sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités (industrielles ou artisanales, par exemple).

Dans ce cas, la réalisation de tous les équipements et l'adaptation du parcellaire à une structure urbaine envisagée est obligatoire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone est interdit.

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

ARTICLE NAI 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe NAI 1.2 ci-après:

NAI 1.1 - Les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire:

les lotissements, bâtiment et opérations d'ensemble réservés aux activités propres aux usages suivants industrie, artisanat, services, commerces,

les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes à condition qu'ils soient liés à une activité ci-dessus,

les aires de jeux, de sports et de loisirs annexées aux bâtiments d'entreprises,

les aires de stationnement ouvertes au public,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre provoqué par une cause accidentelle, dans la limite de leur surface préexistante,

NAI 1.2 - Les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci après:

- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti,

En outre, toute occupation ou utilisation du sol:

- ne peut être autorisée que si elle s'intègre dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,

ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,

- doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE NAI 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article NAI 1 ci-dessus et notamment:

— les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitation,

— les affouillements et exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R442.2 du code de l'urbanisme,

— l'ouverture de carrières, toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble,

— la création de nouvelles activités agricoles,

— l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement de caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAI.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à

l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des

engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères...

ARTICLE NAI 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

NAI 4.1 - Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Les câbles et branchements doivent être rattachés aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sauf en cas d'impossibilité technique.

NAI 4.2 - Dispositif d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE NAI 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Elles seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2.

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

Les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2.

Toutefois, pour les constructions existantes, il sera fait application de l'article UB 6 ci-avant.

ARTICLE NAI 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées:

- soit en limites séparatives,
- soit en respectant une distance minimale de 3,00 m.

Les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2.

Toutefois, pour les constructions existantes, il sera fait application de l'article UB 7 ci-avant.

ARTICLE NAI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2.

ARTICLE NAI 9- EMPRISE AU SOL

Cette norme sera déterminée en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2.

ARTICLE NAI 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle sera déterminée en conformité avec les prescriptions de l'article NAI 1.2. Toutefois, pour les constructions existantes, il sera fait application de l'article UI 10 ci-avant.

ARTICLE NAI 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

NAI 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

NAI 11.2 - Aspect architectural

NAI 11.2.1 -Toitures

Les matériaux de toiture seront les suivants

- pour les constructions à usage d'habitation: couverture en tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge) ou matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleur,
- pour les constructions à usage professionnel, telles que ateliers, hangars tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement.

Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse

NAI 11.2.2 - Revêtements de façades et menuiseries

La couleur des revêtements de façades et des menuiseries extérieures devra rester en harmonie avec celle des

bâtiments avoisinants.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

NAI 11.3 - Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4,00 m.

NAI 11.4 - Matériaux nouveaux

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe NAI 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

ARTICLE NAI 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain même de ces constructions.

• 11 est exigé au minimum:

— Pour les constructions à usage de bureau 1 place par 30 m² de surface de plancher hors oeuvre

— Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente 1 place par 25 m² de superficie de vente.

— Pour les constructions à usage d'activités des aires de stationnement suffisantes

A - pour - les véhicules de livraison et de services,

b - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois,

c - les véhicules des visiteurs.

ARTICLE NAI 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAI 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

11 n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NAI 15- DEPASSEMENT DU COEFFECIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 (suite)

ZONE NC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.2 - ZONE NC, A PROTEGER EN RAISON DE LEURS RICHESSES NATURELLES

ARTICLE NC 1 - CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique, principalement agricole.

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol directement liées au maintien et au développement économique du patrimoine rural concerné ainsi que celles mentionnées à l'article NC 1 ci-dessous ne nuisant pas aux structures des exploitations agricoles.

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

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

NC 1.1 - Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe .NC 1.2 ci après, les opérations répondant au caractère de la zone, et, en particulier:

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, les bâtiments agricoles ou forestiers, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à une activité agricole,
- les annexes des habitations existantes sous réserve que leur superficie n'excède pas 40 m²,
- l'aménagement, la réfection, l'extension limitée à 20 % de la surface au sol des constructions ou installations existantes,
- dans le but de préserver la qualité du patrimoine rural existant, l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation, sous réserve de la préservation du caractère architectural original,
- dans une bande de 50 m par rapport aux délimitations des zones UA, UB, les garages, les abris de jardin, les piscines, les bûches et les abris pour animaux,
- les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques, notamment les déchetteries.
- les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture ou à toute autre activité économique,
- les carrières,
- les constructions ou installations, que leur destination et leur fonctionnement rendent incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les campings à la ferme, situés à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation,
- les abris de jardin de moins de 9 m² de surface de plancher strictement réservé à cet usage.

NC 1.2 - Les constructions et installations définies ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après

Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site. Il sera, sauf impossibilité technique, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

— Les installations, carrières et étangs ne devront présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.

— Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.

— Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

— Les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination aux fins d'habitation doivent déjà être réalisés en matériaux traditionnels (briques, torchis ou pierres) et être couverts en tuiles ou en ardoises. Par ailleurs, l'antériorité des activités agricoles devra être préservée et l'aménagement ne devra pas remettre en cause les contraintes liées à ces activités (périmètre de protection vis-à-vis des établissements classés, notamment des élevages et des zones d'épandage).

ARTICLE NC 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol de toute nature non visées à l'article NC 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3- ACCES - VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

NC 4.1 - Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

NC 4.2 - Dispositions d'assainissement

a - Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction à usage d'habitation autorisée dans la zone est obligatoire.

b - Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif; toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

ARTICLE NC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de:

35 m de l'axe des routes nationales et des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation »,

- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE NC 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou écartées de celles-ci dans une distance minimale fixée à 4,00 m.

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 30 m de ces habitations existantes.

ARTICLE NC 9- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE NC 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou liés à une autre activité autorisée dans la zone ne doit pas excéder 8,00 m à l'égout du toit, des dispositions différentes pouvant toutefois être raccordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 4,50 m à l'égout du toit, cette hauteur étant prise au point le plus bas du sol naturel initial au droit de la construction existante.

ARTICLE NC 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

NC 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites ou aux paysages naturels.

L'utilisation de matériaux de toiture non traditionnels (tuiles mécaniques de grande dimension et ondulées ou

bacs de couverture) ne pourra être autorisée aux abords des monuments historiques (cf. plan des servitudes).

NC 11.2 - Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

NC 11.3 - Clôtures et portails

• Ensembles bâtis

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires des zones UB.

• Terrains agricoles

Les clôtures doivent être du type agricole de 1,20 m de hauteur maximum.

ARTICLE NC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE NC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE NC 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Sans objet.

Dans l'ensemble de la zone ND et dans les secteurs NDb et NDc (hors • secteur inondable)

- les annexes des habitations existantes sous réserve que la superficie maximale ne dépasse pas 40 m²

Dans le secteur NDb (hors secteur inondable)

- les constructions, extensions ou installations directement liées à une activité de tourisme, de camping, de loisirs ou de sports,
- les constructions à usage d'habitation nécessaire à la gestion et au gardiennage des installations ci-dessus.

Dans le secteur NDc (hors secteur inondable)

- les extensions limitées à 20 % de la surface au sol des constructions existantes.

Dans la zone ND (hors secteur inondable)

- les installations ou bâtiments d'exploitation directement liés et nécessaires à la gestion des domaines agricoles, piscicoles, forestiers ou cynégétiques,
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension limitée à 20 % de la surface au sol des constructions existantes,
- dans le but de préserver la qualité du patrimoine rural existant, l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel
- dans une bande de 50 m par rapport aux délimitations des zones UA et UB, les piscines, les abris jardins, les garages, les bûchers, les abris pour animaux; dans l'ensemble de la zone ND les abris de jardins de moins de 9 m² de surface de plancher strictement réservé à cet usage,
- les équipements publics d'intérêt général, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements annexes nécessaires au fonctionnement des types d'occupation du sol autorisés,
- les étangs destinés à l'irrigation et à l'aquaculture ou faisant partie intégrante d'un équipement public d'intérêt général ou de loisirs,
- les installations de camping et de caravaning, les équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à leur gestion et à leur gardiennage.

Dans les secteurs NDr1, NDr2, NDr3

CHAPITRE 3 (suite)

ZONE ND

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

3.3 - ZONE ND), A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES OU D'UNE EXPOSITION A DES RISQUES NATURELS

ARTICLE ND 0 - CARACTERE DE LA ZONE ND

La zone ND est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles inondations, érosions, affaissements, éboulements...

Peuvent y être autorisées les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article ND 1 ci-dessous qui permettent, par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

Cette zone comprend les secteurs suivants:

- NDb, correspondant aux activités de camping et de loisirs,
- NDc, correspondant à la Vallée de la Cisse, aux abords de l'abbaye de la Guiche et aux coteaux de la Guiche et aux coteaux de la Vallée de la Loire,
- NDr1, NDr2, NDr3 et NDr4 correspondant à des secteurs inondables de la Vallée Loire.

Les secteurs NDr1 sont soumis à des risques d'inondation d'aléa faible.

Aléa faible : profondeur de submersion < 1 m sans vitesse marquée.

Les secteurs NDr2 sont soumis à des risques d'inondation d'aléa moyen.

Aléa moyen : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulles ou faible ou < 1 m mais avec vitesse moyenne ou forte.

Les secteurs NDr3 sont soumis à des risques d'inondation d'aléa fort.

Aléa fort : profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne ou forte.

Les secteurs NDr4 sont soumis à des risques d'inondation d'aléa très fort.

Aléa très fort : profondeur > 2 m avec vitesse moyenne à forte, danger particulier.

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

ARTICLE ND 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

ND) 1.1 - Sont autorisées, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ND 1.2 ci-après, les opérations suivantes

Les sanitaires et locaux techniques strictement nécessaires aux activités de loisirs (sportives-culturelles), de tourisme, de camping-caravaning. Dans les secteurs NDr1 et NDr2, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien sous réserve des prescriptions fixées aux articles ND 1.2 et ND9.2.

Ceux-ci doivent être conçus de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

- En secteur NDr1 et NDr2, les constructions à usage d'habitation et leur annexe qui sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole et piscicole sous réserve des prescriptions fixées aux articles NDI.2 et ND9.2.
- Les serres et les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors des zones inondables.
- Les installations liées à l'exploitation du sous-sol.
- Une seule extension ou annexe aux constructions existantes, dans les limites fixées à l'article ND9.2.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise au sol existante à la date du sinistre éventuellement majorée des surfaces définies selon les disposition de l'article ND 9.3. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité.
- En secteurs NDr1 et NDr2, le changement de destination des bâtiments existants, en vue de l'habitation, d'activités de loisirs (sportives- culturelles) ou de tourisme sans hébergement, ou de l'aménagement de gîtes ruraux à raison d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité, des bâtiments maçonnés existants. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la

création de plus d'un logement par unité foncière.

- En secteur NDr1, NDr2 et NDr3, les abris de jardin d'une surface maximale de 9m² réservés à cet usage et les abris ouverts pour animaux d'une surface maximale de 15m².
- En secteur NDr3, les travaux d'entretien courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et réfections de toiture.
- Dans les secteurs NDr1 et NDr2, les créations et extensions des équipements, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, de plein air, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente selon les conditions fixées aux articles ND1.2 et ND9.2.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement.
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, poste de transformation électrique, station de pompage et de traitement d'eau potable. Ceux-ci doivent être conçus de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique sous réserve des prescriptions citées en ND 1.2 ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public tels que les bassins de rétention.

Dans les secteurs NDr4

- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, poste de transformation électrique, station de pompage, de traitement d'eau potable ou d'assainissement. Ceux-ci doivent être conçus de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux, :1
- la réalisation des travaux d'infrastructure publique sous réserve des prescriptions de l'article ND 1.2 ci-dessous,
- les travaux d'entretien courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination, ni augmentation de volume,
- les reconstructions des bâtiments existants sinistrés pour des causes autres que l'inondation sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de ne pas augmenter la surface hors oeuvre existante avant sinistre.

ND 1.2 - Les constructions et installations définies ci-dessus ne sont autorisées que si elles répondent aux conditions ci-après

Dans l'ensemble des secteurs

- respect des réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques d'inondation,
- tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti; il doit en outre, être implanté à proximité immédiate d'un ensemble bâti existant,
- les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination aux fins d'habitation doivent déjà être réalisés en matériaux traditionnels (briques, torchis ou pierres) et être couverts en tuiles ou en ardoises,
- seuls sont autorisés parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural,
- seules sont autorisées, parmi les constructions nouvelles à usage d'habitation, celles nécessaires à la gestion d'un patrimoine foncier boisé dont l'unité d'exploitation présente toutes les garanties de préservation et de mise en valeur,

Dans les secteurs NDr1. NDr2. NDr3.

- les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique,
- en secteur NDr2, le logement du gardien des équipements de loisirs, sportifs ou de tourisme comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
- la réalisation des travaux d'infrastructure publique est autorisée à conditions:
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
 - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- dans les NDr1, NDr2, NDr3, NDr4, les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel, hors ouvrage technique,

- dans le secteur NDr2, les constructions à usage d'habitation devront posséder un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux avec une issue permettant l'évacuation des personnes,
- toutes les mesures seront prises pour réduire au maximum le risque pour les personnes et la vulnérabilité des biens,

ARTICLE ND 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les occupations ou utilisations du sol de toute nature non visées à l'article ND 1 ci-dessus. Sont en outre, interdits dans les secteurs NDr1, NDr2, NDr3 et NDr4:

- les constructions de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destination d'une construction existante; à l'exception des cas prévus à l'article ND 1.1,
- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités tels que bacs tampon, cuvettes d'ascenseur, équipements de pompage, sous réserve de la mise en oeuvre de mesure de précaution,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui:
 - ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés,
 - ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
 - ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions dans la limite de 5% de l'emprise au sol de la construction en secteur NDr1, NDr2 et NDr3.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NE 3- ACCES - VOIRIE

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ND 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

ND 4.1 - Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

NE 4.2 - Dispositions d'assainissement

a - Assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction qui, par sa nature ou sa fonction, rejette des eaux usées, est obligatoire.

b - Assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif; toute construction à usage d'habitation, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement à un réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

ARTICLE ND 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de:

- 35 m de l'axe des routes nationales et des routes départementales classés dans les «voies à grande circulation »,
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 10m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,

Pour les constructions existantes, des dispositions différentes aux règles ci-dessus peuvent être admises en cas de restauration, de réfection ou d'extension.

ARTICLE ND 7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LTMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant une distance minimale de 3,00 m.

ARTICLE ND 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 30 m de ces

habitations existantes.

ARTICLE ND 9- EMPRISE AU SOL

ND 9.1 - Dans l'ensemble des secteurs ND, NDc, NDd, à l'exception des secteurs NDr1, NDr2, NDr3, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ND 9.2 - Dispositions applicables aux secteurs NDr1, NDr2 et NDr3 pour les nouvelles constructions

- excepté pour les bâtiments agricoles et les constructions publiques autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, l'emprise au sol des constructions, par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire sera au plus égale à

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes situées en secteur NDr1 et NDr2 150m²

- Constructions à usage de loisirs ou de tourisme et leurs annexes : 20% pour le secteur NDr1

- Constructions à usage de loisirs ou de tourisme et leurs annexes : 10% pour le secteur NDr2

- Constructions à usage de loisirs ou de tourisme et leurs annexes 5% pour le secteur NDr3

ND 9.3 - Dispositions applicables aux secteurs NDr1, NDr2, NDr3 pour les constructions existantes

- L'extension ou annexe des constructions existantes est admise dans la limite des plafonds suivants:

- 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,

- 100 m² d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiments à usage d'activités économiques ou de services.

ARTICLE ND 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'activité admise dans la zone ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit, des dispositions différentes pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit, au droit de la construction, cette hauteur étant prise au point le plus bas du sol naturel initial.

ARTICLE ND 11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ND 11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites ou aux paysages naturels.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel initial au droit de la construction ne doit pas excéder 0,80 m.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à 0,60m.

- Dans les secteurs NDr1, NDr2, NDr3, NDr4, les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au dessus des terrain naturel, hors ouvrage technique.

- Dans le secteur NDr2, les constructions à usage d'habitation devront posséder un niveau habitable au dessus des plus hautes eaux avec une issue permettant l'évacuation des personnes.

ND 11.2 - Aspect architectural

ND 11.2.1 -Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions avoisinantes.

Les pentes de toiture des constructions à usage d'habitation et les petites annexes doivent être comprises entre 40 et 50 degrés. Les toitures à un seul versant sont interdites à l'exception des annexes et constructions à usage professionnel, si elles sont adossées à une autre construction.

Seuls sont autorisés les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes.

Les houteaux de plus de 1 m de large, les "chapeaux de gendarme" et les chiens assis sont interdits.

Les matériaux de toitures seront les suivants

- pour les constructions à usage d'habitation:

L'ardoise ou la tuile brun rouge ou matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs, à l'exclusion de la tôle.

L'utilisation de matériaux de toiture non traditionnels (tuiles mécaniques de grande dimension et ondulées ou bacs de couverture) ne pourra être autorisée aux abords des monuments historiques (cf plan des servitudes).

pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels que ateliers, hangars : tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

ND 11.2.2 - Enduits et menuiseries des constructions à usage d'habitation et annexes

Les enduits doivent être de préférence lissés ou grattés dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits

traditionnels à la chaux, la couleur blanche est interdite.

Sur toute partie de la construction, les couleurs (matériau teinté, peinture sur maçonnerie, menuiserie, ferronnerie...) doivent être discrètes à l'exclusion notamment des teintes vives ou criardes ou des tons pastels (tels que rose, mauve...).

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

ND 11.2.3 - Dispositions différentes, formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions architecturales différentes peuvent être autorisées en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe ND 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

ND 11.3 - Clôtures et portails

ND 11.3.1 - Dans l'ensemble de la zone

- Ensembles bâtis

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère des ouvrages similaires des zones UB.

- Terrains agricoles

Les clôtures doivent être du type agricole de 1,20 m de hauteur maximum.

ND 11.3.2 - Dans les secteurs NDr1, NDr2, NT)r3 et NDr4

Les clôtures ne devront présenter aucun obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés les lisses et le grillage à condition que celui-ci soit facilement démontable.

Dans les secteurs NDr1, NDr2, les clôtures devront être ajourées et ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs, NDr3, NDr4, les clôtures ne devront pas excéder 1,50 m. et seront ajoutées sur toute la hauteur.

ARTICLE ND 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE ND 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit prendre en compte les plantations existantes.

Dans les zones submersibles, les plantations projetées devront respecter les réglementations particulières à ce type de zone

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE ND 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT DU SOL

Sans objet.