

Département du Loiret

Commune de PATAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



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

2005-096/6145

PROCEDURE

PLU approuvé le 22/10/2008

Révision simplifiée : 8/12/2005

Modifié le 10/09/2003

Modifié le 18/09/1996

POS approuvé le 05/08/1980

SOMMAIRE

		CHAPITRE	ZONE	PAGE
Titre I	Dispositions générales			2
Titre II	Règlement des zones urbaines	I	Zone UA	5
		II	Zone UB	6
		III	Zone UI	18
Titre III	Règlement des zones à urbaniser			27
		I	Zone 1AU	34
		II	Zone 2AU	36
			Zone AUI	37
Titre IV	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	40
Titre V	Règlement des zones naturelles	I	Zone N	49
Titre VI	Annexes réglementaires			58

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1.2.1. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – chapitre 6).

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

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

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

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

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

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

- zones urbaines (UA, UB, UI),
- zones à urbaniser (AU),
- zone agricole (A),
- zone naturelle (N),

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

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

ZONE	SECTEURS
Zone UA	UA, UAa
Zone UB	UB
Zone UI	UI

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

ZONE	SECTEURS
Zone 1AU	1AUa,
Zone 2 AU	
Zone AUI	AUIp , AUIx

La Zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	A

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

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na, Nb

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

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

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 1.5. – CLOTURE

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi que dans les secteurs Nb.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centre-ville, aux faubourgs anciens et au pourtour des boulevards. Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies de l'intra-muros et des faubourgs anciens, et discontinu dans certains faubourgs et le long des boulevards.

Elle comprend un secteur **UAa**, créé sur l'intra-muros et les faubourgs anciens.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère du bâti traditionnel en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes, ainsi que la bonne insertion du bâti nouveau.

Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

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

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

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

La zone UA est partiellement comprise dans le périmètre de protection du Monument Historique (Eglise paroissiale).

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

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3.	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge.
1.4.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.

1.6.	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.7.	Les carrières
1.8.	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2
1.9.	Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, etc.
1.10.	Les parcs d'attraction
1.11.	Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur de la zone, ainsi que celles des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

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

2.1.	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2.	Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.
2.3.	Les constructions et extensions de constructions nécessaires aux activités agricoles existantes sous réserve de ne pas aggraver les risques et les nuisances.
2.4.	Les garages collectifs de caravanes sous réserve qu'ils soient réalisés dans des bâtiments clots et couverts, existants à la date d'approbation du PLU.
2.5.	Les constructions et installations liées au trafic ferroviaire

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

- Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être imposé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

Article UA 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée.

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

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

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

6.1. – Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade).

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade), ou en retrait d'au plus cinq mètres.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes se fera en prenant en compte l'implantation desdites constructions.

6.2. - Dans le cas où la situation des constructions existantes sur la ou les parcelles concernées, ne permet pas l'implantation à l'alignement, ou conduit à une incohérence architecturale, une implantation différente des constructions, ou des extensions de constructions existantes pourra être autorisée ou imposée.

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

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

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

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

Lorsque la construction est implantée sur une seule limite séparative, la distance par rapport aux autres limites comptée horizontalement de tout point de la construction aux points les plus proches de ces limites doit être au moins égale ou supérieure à :

- 1,90 mètre en secteur UAa,
- 3 mètres dans le reste de la zone pour les constructions principales,
- 1,90 mètre dans le reste de la zone pour les constructions annexes.

Dans le cas d'un recul vis-à-vis d'une des deux limites séparatives latérales, un mur de clôture sera réalisé à l'alignement sur la rue afin de créer une continuité bâtie. Cette clôture suivra les règles de l'article UA 11.

Les corniches ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, déventilation, éléments techniques,...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

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

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

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UA 9 - Emprise au sol

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

Article UA 10 - Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux est comptabilisé pour tout niveau situé au dessus du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain. Un niveau partiellement enterré est comptabilisé comme un niveau à part entière.

10.1 – Nombre de niveaux

En secteur UAa, les constructions ne peuvent avoir plus de quatre niveaux : un rez-de-chaussée, deux étages et un comble.

Dans le reste de la zone, les constructions ne peuvent avoir plus de trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 un nombre de niveaux différent pourra être autorisé ou imposé :

- Soit pour assurer la cohérence avec les constructions voisines
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (maison de retraite...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

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

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

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de l'alinéa 11.2 suivant.

Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou faitages) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages....

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

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

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

11.2.1. Les constructions existantes

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

a) Les toitures

Les toitures du bâti existant comportent généralement deux versants d'inclinaison identique comprise entre 40 et 45°. Les remaniements des toitures existantes seront réalisés de manière à conserver l'aspect traditionnel.

De cette façon, les modes de couverture admis sont :

Pour les constructions principales : l'ardoise naturelle 22x32cm, posée droite, au clou ou avec des crochets métalliques teintés. Les noues et arêtiers fermés. Le faîtage sera réalisé en zinc ou en tuiles faîtières demi-rondes.

En outre, la conservation des toitures en tuiles plates de pays pourra être exigée.

Pour les annexes accolées ou isolées :

Il peut être admis une révision de leur pente originelle. La nouvelle pente devra être d'au moins 35°.

Au surplus, pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile mécanique losangée brun rouge, la tuile à recouvrement brun rouge petit format à raison de 27 unités au m², le bac acier sur les faibles pentes, les matériaux multi-couches sur les toitures terrasses, et les matériaux transparents sur les serres et les vérandas.

Ouvertures en toiture :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Le nombre d'ouvertures d'un pan de toiture sera inférieur ou égal au nombre d'ouvertures par niveau de façade correspondante. Leur implantation nouvelle sera en rapport avec les ouvertures des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe (gerbière ou capucine), d'une largeur d'au plus 0,90 mètre. Malgré cette disposition, les lucarnes existantes seront en priorité restaurées ou remplacées par des lucarnes d'aspect similaire. En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront installés sur les versants non visibles des espaces publics. Ils mesureront au maximum 80x100 cm et seront encastrés. Par exception à cette disposition, il peut être admis des châssis avec fer plat central de dimension maximale 50x60 cm sur les versants visibles des espaces publics.

b) Les façades

Les règles relatives à la réhabilitation des constructions anciennes doivent être inspirées par la recherche du respect de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle de ces constructions.

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est proscrite.

Seuls les murs de clôtures, les pignons aveugles ou les annexes rustiques, peuvent être enduits « à pierres vues ».

A l'inverse, les pierres de taille formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparentes.

Les enduits seront traditionnels (ni prêts à l'emploi ni projetés) : à la chaux blanche naturelle et aux sables locaux, de teinte beige, venant à fleur des pierres d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou éponnés.

Les ouvertures en façade :

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

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

En outre, la création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

Huisseries et volets :

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries en aluminium peuvent être tolérées, en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois, dans la mesure où elles sont invisibles du domaine public et où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets roulants sont interdits sauf s'ils existent à l'origine de la construction.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres (teintes traditionnelles : gris colorés, blanc cassé de beige) et de préférence foncée pour les portes d'entrée et les portes de garage et de garages.

Les portes de garage seront en bois ou en métal figurant des planches verticales jointives.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

Les volets battants seront en bois sans écharpes. Ils devront :

- soit être réalisés en plein pour le niveau du rez-de-chaussée et comporter un tiers supérieur à lamelles arasées à la française dans les étages,
- soit tous être réalisés en plein.

Devantures commerciales :

Elles respecteront les proportions et les couleurs de la façade.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

S'agissant de percements hors normes en rez-de-chaussée, ils seront traités:

- soit sur le mode de la devanture en applique menuisée peinte,
- soit, selon la dimension de l'ouverture et le style de la façade, par le biais d'arc ou de plate-bande en pierre de taille avec vitrine en retrait (feuillure). Une poutre en bois peinte affleurant le parement peut éventuellement remplacer les arcs ou la plate-bande.

Dans tous les cas, les parties vitrées laisseront un soubassement de 40 cm au moins de hauteur, réalisé avec les matériaux de la façade.

11.2.2. - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes

a) Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple, sans décrochement de toiture et de façade.

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

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

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

Les vérandas auront au maximum 25 m² de surface hors œuvre nette.

b) Les toitures

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

Pour les constructions principales :

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles 22x32 cm, posées droites, au clou ou avec des crochets teintés. Les noues et les arrêtières seront fermés. Le faîtage sera réalisé en zinc ou en tuiles faîtières demi-rondes.

Les toitures sont à deux pans respectants une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Une toiture comportant une ou plusieurs croupes pourra être autorisée en cas de construction située à l'angle de deux rues ou en cas d'impératif technique justifié.

Pour les constructions annexes :

Les toitures des annexes à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Elles sont traitées comme la construction principale. Toutefois, la pente de la toiture peut différer de plus ou moins 10° par rapport à celle de la construction principale.

En outre, les annexes à un seul versant doivent être accolées :

- sur le pignon de la construction principale,
- ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale,
- ou sur façade avec solin sous la corniche de la construction principale,
- ou sur un mur de clôture.

Au surplus, pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile mécanique losangée brun rouge, la tuile à recouvrement brun rouge petit format à raison de 27 unités au m², le bac acier sur les

faibles pentes, les matériaux multi-couches sur les toitures terrasses, et les matériaux transparents sur les serres et les vérandas.

Les ouvertures en toitures

Le nombre d'ouvertures d'un pan de toiture sera inférieur ou égal au nombre d'ouvertures sur la façade correspondante. Leur implantation nouvelle sera en rapport avec les ouvertures des façades.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe (gerbière ou capucine). Les lucarnes devront avoir 0,90 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les lucarnes de type « chiens assis », les lucarnes rampantes, et les outeaux sont interdits.

Les châssis de toit seront installés sur les versants non visibles des espaces publics. Ils mesureront au maximum 80x100 cm et seront encastrés. Par exception à cette disposition, il peut être admis des châssis avec fer plat central de dimension maximale 50x60 cm sur les versants visibles des espaces publics.

b) Les façades

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

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou des briques, devront être enduites. Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve. Ces enduits seront de teinte beige ocrée ton « sable de Loire », talochés de finition brossée ou grattée.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les ouvertures

La création de plusieurs portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

A l'exception des portes de garage et des vitrines, les ouvertures seront plus hautes que larges. Les fenêtres seront plus hautes que larges dans un rapport de 1/1,5 environ.

Les encadrements seront en calcaire de Beauce ou simplement lissés.

Huisseries et volets :

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres (teintes traditionnelles : gris colorés, blanc cassé de beige) et de préférence foncée pour les portes d'entrée et les portes de garage et de garages.

Les portes de garage seront en bois ou en métal figurant des planches verticales jointives.

Les volets seront peints de la même couleur que les huisseries.

Les volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les volets battants pourront, selon la typologie du bâtiment, être :

- soit être réalisés à lames verticales jointives, sans écharpes en Z,

- soit être constitués : au rez-de-chaussée pour le tiers supérieur, de lames arasées à la française, et pour le ou les étages de persiennes sur toute la hauteur.

11.3. - Antennes et paraboles

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de radio et de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Les antennes et les paraboles, devront avoir une couleur discrète et être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact.

11.4. - Panneaux et capteurs solaires

Les panneaux et capteurs solaires seront positionnés de façon à réduire leur impact.

Ainsi, ils seront obligatoirement invisibles des espaces publics.

11.5. - Les clôtures

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,50 à 1,20 m de hauteur surmonté d'une grille de couleur discrète,
- soit par un mur plein enduit d'au moins 1,80 mètres de hauteur.

Il est proscrit l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

On utilisera des matériaux nobles tels que les moellons enduits, la pierre calcaire ou le cas échéant la brique. Les enduits utilisés seront ceux des constructions principales.

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

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- Soit par un mur plein enduit,
- Soit par un muret surmonté d'un grillage. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètres de hauteur.
- Soit en l'absence de visibilité des espaces publics, par un mur plein constitué de plaques en béton.

Il est proscrit l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

11-6.- Energies renouvelables :

Dans toute la zone les éoliennes individuelles sont interdites.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

La fonction paysagère des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitation, des activités artisanales, des commerces, des services et des équipements publics qui en sont le complément normal.

Le tissu urbain est principalement de type pavillonnaire. Quelques îlots d'immeubles collectifs existent au sud-est. Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce tissu en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

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

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

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

Le permis de démolir est instauré sur l'intégralité de la zone UB.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3.	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge.
1.4.	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois
1.5.	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6.	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.7.	Les carrières
1.8.	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA2
1.9.	Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, etc.
1.10.	Les parcs d'attraction
1.11.	Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur de la zone, ainsi que celles des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

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

2.1.	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2.	Les exhaussement et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.
2.3.	Les constructions et extensions de constructions nécessaires aux activités agricoles existantes sous réserve de ne pas aggraver les risques et les nuisances.
2.4.	Les garages collectifs de caravanes sous réserve qu'ils soient réalisés dans des bâtiments clos et couverts, existants à la date d'approbation du PLU.
2.5.	Les constructions et installations liées au trafic ferroviaire

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

Malgré les dispositions qui précèdent, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à **3,5 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. - Assainissement

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

En l'absence du réseau public d'assainissement :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

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

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

Il pourra être imposé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

Article UB 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée.

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

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

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

- **6.1.** – Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins cinq mètres de l'alignement existant ou futur.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes se fera en prenant en compte l'implantation desdites constructions.

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

6.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

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

7.1. – Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative.

La distance par rapport aux autres limites comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale ou supérieure à 3 mètres.

Les corniches ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, déventilation, éléments techniques,...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

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

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

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

Article UB 9 - Emprise au sol

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

Article UB 10 - Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux est comptabilisé pour tout niveau situé au dessus du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain. Un niveau partiellement enterré est comptabilisé comme un niveau à part entière.

10.1 – Nombre de niveaux

Les constructions ne peuvent avoir plus de trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 un nombre de niveaux différent pourra être autorisé ou imposé :

- Soit pour assurer la cohérence avec les constructions voisines
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (maison de retraite...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

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

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

Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou faitages) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

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

Les équipements publics peuvent déroger aux règles de l'alinéa 11.2 suivant.

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

11.2.1. - Les toitures

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

Pour les constructions principales :

Les toitures doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Les constructions peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faîtage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction,
- que la construction ait au moins trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

Par exception aux règles ci-dessus, les constructions à usage d'activité admise dans la zone peuvent être couvertes de bac acier peint de couleur sombre, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent présenter une pente d'au moins 20°, et doivent être accolées :

- sur pignon,
- ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale,
- ou sur façade avec solin sous la corniche de la construction principale.

Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 0,90 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les lucarnes de type « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdites.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit mesureront au maximum 80x100 cm.

11.2.2. - Les façades

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige ocré ton « sable de Loire ». Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Au surplus, les murs des constructions à usage d'activité admise dans la zone peuvent être recouverts d'un bardage métallique peint.

Huisseries et volets

Les volets roulants pourront être admis si leur coffre est invisible de l'extérieur de la construction.

11.3. - Les vérandas et les extensions vitrées

11.3.1. - Les vérandas

Rappel: Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.3.2. - Les extensions vitrées

Rappel: Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4. - Antennes et paraboles

Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

L'installation d'antennes paraboliques, ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Quand elles ne sont pas installées au sol, elles doivent l'être sur la façade arrière ou sur les souches de cheminée.

11.5. - Les clôtures

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 à 1 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses,
- soit par un grillage seul,
- soit par un mur plein enduit.

Il est proscrit l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les murs et murets seront traités comme la construction principale.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,50 m. Toutefois, les piliers peuvent dépasser cette hauteur d'au plus 0,30 m.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- Soit par un mur plein enduit,
- Soit par un muret surmonté d'un grillage. Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,3 mètres de hauteur.
- Soit en l'absence de visibilité des espaces publics, par un mur plein constitué de plaques en béton.

Il est proscrit l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

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

11-6.- Energies renouvelables :

Dans toute la zone les éoliennes individuelles sont interdites.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction. Des adaptations à ces règles peuvent être admises pour les réaménagements de constructions existantes.

En outre, les opérations d'urbanisme (lotissements, ZAC, permis groupés...) devront inclure en leur sein les places suffisantes aux besoins des constructions. A cet effet, une partie des places de stationnement sera créée au sein des parties communes ou des espaces publics.

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

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

La fonction paysagère des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI couvre la zone industrielle située au nord-est du Bourg.

La zone UI est une zone destinée aux activités économiques :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires,
- services, hôtellerie-restauration.

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

La zone UI est desservie par le réseau d'assainissement.

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article UI 2.3
1.2	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
1.3	Les terrains de camping et de caravanage.
1.4	Les habitations légères de loisirs. Les parcs résidentiels de loisirs.
1.5	Les carrières.
1.6	Les parcs d'attraction.
1.7	Les dépôts sauf ceux visés à l'article UI 2.1
1.8	Les exhaussements, les affouillements de sol sauf ceux visés à l'article UI 2.2

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

2.1	Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
2.2	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	Les locaux à usage d'habitation intégrés dans les constructions à usage d'activités, et destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
2.4.	Les garages collectifs de caravanes sous réserve qu'ils soient réalisés dans des bâtiments clos et couverts, existants à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. – Assainissement

- Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Un pré-traitement des eaux usées pourra être imposé afin d'être conforme au règlement d'assainissement communal.
- Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

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

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

Article UI 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée.

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

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

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

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

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

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

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

7.1. - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, ventilation, éléments techniques, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2. - Par exception à l'alinéa 7.1, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes. Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

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

7.4 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter. Toutefois, il pourra être exigé une distance minimale pour des questions de sécurité publique.

Article UI 9 - Emprise au sol

Rappel: L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70%.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, pris au centre de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

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

Article UI 11 - Aspect extérieur

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

11.1 - Dispositions générales

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

Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou façades) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages....

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

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

11.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdit :

- l'emploi des plaques ondulées,
- l'emploi du bardage métallique non peint,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...).

Les toitures seront de couleur foncée non brillante.

Pour les façades, l'emploi du bardage métallique est admis dans les tons suivants : beige, marron, gris foncé, bleu foncé, rouge foncé.

Les enduits sont admis dans les teintes suivantes : beige, ocre clair, sable de Loire.

Les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

Lorsque les enseignes sont installées sur les murs ou les acrotères des constructions, la partie en bandeau qui leur est consacrée ne doit pas représenter plus de 20% de la hauteur totale de la construction.

11.3. - Les clôtures

Elles seront constituées :

- o soit par un muret de 80 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un barraudage vertical simple,
- o soit d'un grillage doublé ou non d'une haie. L'utilisation en soubassement de plaques béton peut être admise sur une hauteur de 30 cm au maximum.

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

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 m.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (salariés, clients, fournisseurs, etc.) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Article UI 13 - Espaces libres - plantations

13.1. - Les abords de toute construction admise dans la zone doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement. Les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

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

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

13.4. - Les haies devront intégrer au moins 60% d'essences feuillues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU comprend en outre un secteur **1AUa**, qui correspond au périmètre des monuments historiques, où les règles architecturales sont renforcées.

Le permis de démolir est institué dans le secteur 1AUa.

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.7	Les carrières
1.8	Les exhaussements et les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU 2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravanes
1.11	Les parcs d'attraction
1.13	Les nouvelles constructions et installations liées aux activités agricoles
1.14	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
1.15	En secteurs 1AUa, les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur de la zone.

<p>2.1.</p>	<p>Tout projet d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ comprenne 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..... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain ▪ soit compatible avec les orientations d'aménagement. <p>En outre, toute occupation du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
<p>2.2.</p>	<p>Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.</p>
<p>2.3.</p>	<p>Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.</p>
<p>2.4</p>	<p>Dans tous les secteurs de la zone AU : le changement de destination, l'aménagement, l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.</p>

**SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle de la zone UB pour les sections 2 et 3, excepté en secteur 1AUa, où la réglementation applicable est celle de la zone UA pour ses sections 2 et 3.

Au surplus, en l'absence de procédure opérationnelle, le règlement applicable à l'ensemble de la zone est celui de la zone N.

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

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

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

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge.
1.2	Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
1.3	Les terrains de camping et de caravanage.
1.4	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
1.5	Les carrières
1.6	Les exhaussements et les affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article AU 2
1.7	Les dépôts de véhicules
1.8	Les garages collectifs de caravanes
1.9	Les parcs d'attraction
1.10	Toute construction nouvelle.

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

2.1.	Les extensions, modifications et aménagement des constructions à usage agricole existantes.
2.2.	Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le règlement applicable à la zone 2AU est celui de la zone N.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée à la création d'activités économiques.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur AUIp, friche industrielle à dépolluer avant utilisation du site pour d'autres activités
- un secteur AUIx où les procédures opérationnelles sont obligatoires.

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

Article AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1	Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article AUI 2.2.
1.2	Le stationnement des caravanes au delà d'une durée de trois mois.
1.3	Les terrains de camping et de caravanage.
1.4	Les habitations légères de loisirs. Les parcs résidentiels de loisirs.
1.5	Les carrières.
1.6	Les dépôts de véhicules usagés.
1.7	Les activités apportant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat environnant.
1.8	Les garages collectifs de caravane.
1.9	Les parcs d'attraction.
1.10	Toute construction incompatible avec l'aménagement cohérent de la zone
1.11	En secteur AUIp, les installations et les constructions non nécessaires à la dépollution du site.

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

2.1	<p>En dehors du secteur AUIx, tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées sur la zone,▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,▪ ne présente aucun danger, ni n'entraîne aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
------------	--

2.2	<p>Dans le secteur AUlx, tout projet d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ comprenne 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..... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain ▪ soit compatible avec les orientations d'aménagement. <p>En outre, toute occupation du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement sus-visé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés. ▪ ne doit présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique ▪ doit rester compatible avec les orientations d'aménagement.
2.3	Les locaux à usage d'habitation intégrés aux constructions à usage d'activités, et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
2.4	Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
2.3	Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
2.5.	Les constructions et installations liées au trafic ferroviaire

**SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle de la zone UI pour ses sections 2 et 3.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

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

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

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

La zone A est partiellement comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Moulin de Lignerolles.

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

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

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection du Moulin de Lignerolles.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article A 2 suivant, à l'exception des éoliennes et des infrastructures routières.
1.2	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, ainsi que celles compromettant leur environnement, et celles compromettant l'environnement du monument historique protégé.

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

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

- Voirie

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

- Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage conforme à la réglementation en vigueur, lorsque le raccordement au réseau public est impossible.

4.2. - Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction qui le requiert, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

- Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée

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

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

6.1. – Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement existant ou futur.

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

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

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

7.1.- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

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

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

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

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article A 9 - Emprise au sol

Aucune emprise au sol n'est fixée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

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

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

11.1.3.- Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage. De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4.-Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou faitages) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

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

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

11.2.1. - Toitures :

a) Modes de couverture

Les toitures des constructions doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en ardoises de forme rectangulaire à pose droite.

Les toitures des constructions sont à deux versants et ont une pente supérieure à 35°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles utilisent le même mode de couverture que la construction principale, avec une pente qui peut être jusqu'à 10° inférieure à celle de la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent présenter une pente d'au moins 20°, et doivent être accolées :

- sur pignon,
- ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale,
- ou sur façade avec solin sous la corniche de la construction principale.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Par exception aux règles ci-dessus, les abris de jardin de moins de 10m² peuvent être construits entièrement en bois.

b) Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges.

Les «lucarnes de type « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdites.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés à pose encastrée dans la couverture, ils mesureront au maximum 80x100 cm et seront rectangulaires.

11.2.2. - Les façades

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre calcaire),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige ocré ton « sable de Loire ». Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les façades en bois et les baradges bois auront une teinte « bois naturel » . Ils ne seront pas peints.

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

Les ouvertures

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

Huisseries et volets

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

11.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

11.3.1. – Les vérandas

Rappel: Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.3.2. – Les extensions vitrées

Rappel: Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4. – Les clôtures

Les murs de clôture classés comme éléments de paysage à conserver (art. L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme) ne doivent pas être démolis, même partiellement.

Les travaux entrepris doivent permettre de conserver leur caractère architectural originel. En bordure de la voie ferrée, elles pourront atteindre 2 m de hauteur.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres - plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage naturel environnant.

13.2. - Les haies privilégieront l'utilisation d'essences feuillues.

13.3. - Eléments de paysage

La fonction paysagère des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage doit être préservée. Les alignements d'arbres, les bois, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés sur place ou à proximité immédiate avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

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

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

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

La zone N accueille également les secteurs bâtis :

- Un secteur **Na** est défini sur le secteur à l'extrémité du Faubourg Blavetin. Ce secteur est voué à la construction de faible densité.
- Des secteurs **Nb** sont définis sur les écarts. Ces secteurs ne sont pas voués au développement de l'urbanisation ; le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti.

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

La zone N est en partie située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques du Moulin de Lignerolles.

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

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

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection du Moulin de Lignerolles.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1.	Les constructions, ouvrages et installations non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant, à l'exception des occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,- Les infrastructures routières.
1.2.	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, celles compromettant leur environnement, ainsi que celles compromettant l'environnement du monument historique protégé.

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

2.1.	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.2.	Les réserves d'incendie et les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.3.	Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'être situées en secteur Na.
2.4.	L'aménagement, la reconstruction, les extensions, le changement de destination, et la réfection des constructions ou installations existantes dans les secteurs Na et Nb,
2.5.	Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et sous réserve d'être situées en secteur Na ou Nb.
2.6.	En secteur Nb, la transformation à usage d'habitation des constructions des îlots de propriété bâtis existants à la date d'approbation du PLU : <ul style="list-style-type: none">▪ sous réserve qu'il y existe déjà une habitation,▪ sous réserve de ne pas conduire à la création de plus de deux logements supplémentaires à celui ou ceux existants.
2.7.	Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement de la zone et d'être implantées dans le bâti existant.
2.8.	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
2.9.	Les constructions et installations liées au trafic ferroviaire

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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

- Voirie

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

- Accès

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Alimentation en eau potable

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage conforme à la réglementation en vigueur, lorsque le raccordement au réseau public est impossible.

4.2. – Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

▪ Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Article N 5 – Surface minimale des terrains

Dans les secteurs Na et Nb, et en l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1000 m² par construction.

Pour les réhabilitations des systèmes d'assainissement de constructions déjà existantes, ainsi que dans le cadre de l'extension de constructions existantes, la surface de 1000 m² n'est pas obligatoire sous réserve qu'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire puisse être mis en place.

Cette surface minimale n'est en outre pas exigée pour les constructions ou installations qui ne requièrent pas un système d'assainissement.

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

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

6.1. – Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur, ou en retrait d'au moins cinq mètres de l'alignement.

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

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

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

7.1.- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ou supérieure à 3 mètres.

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

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

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

Article N 9 - Emprise au sol

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

Article N 10 - Hauteur des constructions

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

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

11.1.3.- Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage. De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

11.1.4.-Economie d'énergie et énergies renouvelables

L'orientation des constructions (façades et/ou faitages) peut être imposée en fonction de l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages...

Des ouvertures favorablement orientées pour les apports thermiques et solaires peuvent être imposées.

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

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

11.2.1. - Toitures

a) Modes de couverture

Les toitures des constructions doivent être réalisées dans le respect et la prise en considération de l'existant.

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les matériaux et pentes de toitures sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en ardoises de forme rectangulaire à pose droite.

Au surplus, les toitures des constructions à usage d'activités peuvent être réalisés en bac acier peint de couleur discrète.

Les toitures des constructions sont à deux versants avec une pente compatible avec le matériau employé.

Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente supérieure à 35°.

Les toitures à 4 versants sont admises sous réserve de satisfaire les trois conditions suivantes :

- que chaque versant de la toiture présente approximativement la même pente,
- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,
- que la construction ait au moins trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Une partie de la toiture des constructions à usage d'habitation peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci :

- ne couvre qu'un seul niveau,
- et ne couvre qu'une surface inférieure à 25% de l'emprise au sol de la construction.

Une partie de la toiture des constructions à usage d'activité peut être constituée d'une terrasse, sous réserve que celle-ci ne couvre pas plus de 40% de l'emprise au sol de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles utilisent le même mode de couverture que la construction principale, avec une pente qui peut être jusqu'à 10° inférieure à celle de la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent présenter une pente d'au moins 20°, et doivent être accolées :

- sur pignon,
- ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale,
- ou sur façade avec solin sous la corniche de la construction principale.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

b) Les ouvertures en toitures

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges.

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés sur les versants des façades arrières. A pose encastrée dans la couverture, ils mesureront au maximum 80x100 cm.

11.2.2. - Les façades

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre calcaire),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit de type traditionnel.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige ocré ton « sable de Loire ». Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les bardages seront d'une couleur discrète.

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

Les ouvertures

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

Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de teinte discrète compatible avec les couleurs des bâtiments environnants.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

11.3. – Les vérandas et les extensions vitrées

11.3.1. – Les vérandas

Rappel: Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.3.2. – Les extensions vitrées

Rappel: Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

11.4. – Les clôtures

11.4.1. - Dans le secteur Nb, en dehors de modifications et extensions de clôtures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Clôtures sur rues

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les murets seront traités comme les façades de la construction principale.

Dans toute la zone, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive. L'utilisation en soubassement de plaques en béton est admise dans la limite de 30 cm de hauteur.

Dans toute la zone, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

11.4.2. – La démolition, même partielle, des murs de clôture classés comme éléments de paysage à conserver au sens de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme est interdite. Les travaux entrepris devront avoir pour conséquence le maintien du caractère architectural originel.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres - plantations

13.1. - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage naturel environnant.

13.2. – Les haies privilégieront l'utilisation d'essences feuillues.

13.3. – Eléments de paysage

La fonction paysagère des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage doit être préservée. Les alignements d'arbres, les bois, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés sur place ou à proximité immédiate avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

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

ARTICLE R. 111.2.

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

ARTICLE R.111.4

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

ARTICLE R.111.15

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

ARTICLE R. 111.21

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

ARTICLE L 332-9

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

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

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

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

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

