



Commune de CELLETES
Département de LOIR-et-CHER

4 a

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

**Dossier d'approbation
Février 2008**



Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet BP 4506 45 045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

Elaboration	Révisions	Modifications	Mises à jour
D'après Plan d'Occupation des Sols élaboré le 20/09/1984, révisé le 20/04/1995, modifié les 25/06/1985, 06/11/1986, 12/03/1987, 05/05/1988, 06/12/1990, 15/04/1993 mis à jour le 27/11/2006			

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1-1	Champ d'application territorial du plan.
ARTICLE 1-2	Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.
ARTICLE 1-3	Division du territoire en zones.
ARTICLE 1-4	Adaptations mineures.
ARTICLE 1.5	Travaux sur les immeubles dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement
ARTICLE 1.6	Ouvrages techniques
ARTICLE 1.7	Bâtiments sinistrés
ARTICLE 1.8	Zones non aedificandi
ARTICLE 1.9	Dispositions contre le bruit des infrastructures de transports terrestres
ARTICLE 1.10	Espaces inondables
ARTICLE 1.11	Périmètre de protection du forage d'eau potable
RAPPELS	

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2-1 - Dispositions applicables à la zone UA (page 11)

CHAPITRE 2-2 - Dispositions applicables à la zone UB (page 19)

CHAPITRE 2-3 - Dispositions applicables à la zone UI (page 29)

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3-1 – Dispositions applicables à la zone AU (page 35)

CHAPITRE 3-2 – Dispositions applicables à la zone AU_i (page 43)

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone A (page 49)

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone N (page 57)

TITRE VI – ANNEXE (page 65)

Nota : chaque chapitre des titres II, III, IV et V comporte 14 articles traitant les rubriques ci-après :

Dispositions applicables à la zone

Préambule - Caractère de la zone

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Caractéristique des terrains

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Article 11 – Aspect extérieur

Article 12 – Stationnement

Article 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Cellettes.

ARTICLE 1.2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.2.1 - Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce Code (cf. texte en annexe - Titre VI).

Article R 111.2	:	atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
Article R 111.3.2	:	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4	:	accès et desserte des terrains par les voies publiques
Article R 111.14.2	:	protection de l'environnement
Article R 111.15	:	respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas de cohérence territoriale
Article R 111.21	:	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

1.2.2 - Servitudes d'utilité publique

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

1.2.3 - Lotissements déjà approuvés depuis plus de 10 ans

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création -et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé- seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

1.2.4 - Réciprocité des distances entre les bâtiments agricoles et les autres constructions

Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L111-3 du Code Rural), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.3.1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs tels que définis ci-après :

- trois zones urbaines : UA, UB, UI
- deux zones à urbaniser : AU et AUi
- une zone agricole : A
- une zone naturelle : N

UA	Zone urbaine centrale à dominante d'habitat
UB	Zone urbaine périphérique au bourg et des écarts à dominante d'habitat dont : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UBa, d'extension du bourg desservis ou non par l'assainissement collectif. - Secteur UBb, des écarts desservis ou non par l'assainissement collectif. - Secteur UBc, des écarts desservis ou non par l'assainissement collectif et de faible densité compte tenu du contexte boisé existant. - Secteur UBFb, d'extension du bourg, desservi par l'assainissement collectif, situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable sous-zone B
UI	Zone d'activités industrielles, commerciales ou artisanales et de bureaux, entrepôts et activités support
AU	Zone à urbaniser de renforcement du bourg dont : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur AUh, à urbaniser sans contrainte de temps réservé pour une activité hôtelière - Secteur 1AU, à urbaniser à court terme. - Secteur 2AU, à urbaniser à moyen ou long terme.
AUi	Zone à urbaniser de renforcement de la zone d'activités <ul style="list-style-type: none"> - Secteur 1AUi, à urbaniser à court terme. - Secteur 2AUi, à urbaniser à moyen ou long terme.
A	Zone agricole avec : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur A*, avec bâtiments pouvant changer de destination
N	Zone naturelle et forestière avec : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur NFa, situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable sous-zone A - Secteur Nh, qui couvre les points bâtis isolés en milieu agricole où la volonté est de conserver le bâti dans sa configuration existante. Dans ce secteur, l'activité agricole est susceptible de générer des contraintes induites par l'activité agricole environnante (odeurs, bruits, passage d'engins...). - Secteur NL, à vocation de sport et de loisirs

Les plans font apparaître les espaces boisés classés à conserver ou à créer et les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts.

Les zones, secteurs, espaces ou emplacements réservés sont délimités ou repérés sur les plans par des symboles ou des trames qui figurent dans la légende.

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

- *Les espaces boisés classés* soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements. Ils sont repérés par une trame spécifique sur les plans de zonage.

- les espaces boisés à conserver ou à créer sont inclus également dans les zones évoquées. Ils sont repérés par une trame spécifique sur les plans de zonage.

– *Les Emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements et d'ouvrage publics* (voies, aux installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L123-1 et R123-11 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont repérés sur les plans par une trame particulière lorsque l'échelle du plan le permet et par un numérotage les individualisant et sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

– *Les éléments du paysage – les monuments, sites à protéger ou à mettre en valeur*

Des éléments du paysage mais aussi des monuments sont à protéger ou à mettre en valeur notamment pour des motifs d'ordre esthétique, culturel, historique ou écologique (article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'Urbanisme).

Dans le secteur UA ainsi que pour les différents éléments d'intérêt architectural, historique ou écologique identifiés :

- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont interdits
- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir.
- Tous travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les projets de lotissements de plus de 2 lots sont soumis à permis d'aménager
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à autorisation préalable de la commune.

Ils sont repérés sur les plans par une trame particulière lorsque l'échelle du plan le permet et par un numérotage les individualisant et sont, en outre, énumérés sur une liste spéciale.

ARTICLE 1.4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L123.1 - 13° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU 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 1.5 - TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BATIS DONT LES DISPOSITIONS NE SONT PAS CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Sans objet

ARTICLE 1.6 – OUVRAGES TECHNIQUES

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

ARTICLE 1.7 - BATIMENTS SINISTRES

Au cas où les dispositions du présent règlement s'opposeraient à la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera néanmoins admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment existant avant sinistre.

ARTICLE 1.8 - ZONES NON AEDIFICANDI

La distance de 30 mètres créée pour les zones non aedificandi, pour les parcelles situées en bordure de forêt, comprise en zone non constructible, sera à compter à partir de la lisière de la forêt en intégrant le rain de la forêt. Elle figure sur le plan d'ensemble et est repérée sous le signe marge de recul.

ARTICLE 1.9 - DISPOSITIONS CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le respect des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur et en fonction de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres.

ARTICLE 1.10 – ESPACES INONDABLES

Certaines parties du territoire de CELLETTES, situées dans le champ d'expansion des crues du Beuvron, sont concernées par des risques d'inondation. La zone inondable du Beuvron figure à titre d'information sur le plan de zonage. Dans cette zone inondable, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières.

ARTICLE 1.11 – PERIMETRES DE PROTECTION DU FORAGE D'EAU POTABLE

Le forage de Vaugelé a fait l'objet d'une DUP par arrêté préfectoral du 12/10/2006, instaurant notamment des périmètres de protection dudit forage et leurs prescriptions rattachées.

Outre les servitudes d'utilité publique, des dispositions sont intégrées au plan de zonage et au règlement :

- création d'un secteur UBFb en zone UB situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du forage sous-zone B.
- création d'un secteur NFa, en zone N situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du forage sous-zone A.

RAPPELS :

- ART 421-1 du CU : Les constructions nouvelles sont soumises à permis de construire à l'exception de celles mentionnées au titre de l'article R421-2 à R 421-8 qui sont dispensées de toute formalité et de celles mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 du CU devant faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ART 421-13 du CU : Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination de ces constructions sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme à l'exception des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis à permis de construire, et des travaux mentionnés à l'article R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ART R421-18 du CU : Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager, et de ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- ART R421-26 du CU : les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés, dans les conditions précisées par le Code Forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol dont la superficie excède 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres, sont soumis à déclaration préalable.
- les différents types d'occupation ou d'utilisation des sols sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir.
- Tous travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les projets de lotissements sont soumis à déclaration préalable soit à permis d'aménager
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à autorisation préalable de la commune.

Problématique lié au sol argileux (retrait/gonflement) :

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (retrait/gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique (GO+G12, norme NF P94-500) afin d'adapter les fondations du bâti, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantation, système pluvial).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone à caractère d'habitat, de services, de commerces et d'activités. Elle comprend des secteurs agglomérés où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Cette zone urbanisée dispose d'équipements publics existants ou d'équipements en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Certaines parties de la zone UA, situées dans le champ d'expansion des crues du Beuvron, sont concernées par des risques d'inondation. La zone inondable du Beuvron figure à titre d'information sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des dispositions particulières.

Par ailleurs, de manière à préserver la richesse du « petit » patrimoine communal, d'en conserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation
- les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC...) à usage exclusif d'activités
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de gravats et de débris divers, les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes, mobil home et camping car non soumis à déclaration préalable
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de résidence mobile constituant l'habitat permanent
- Les travaux de nivellement des terrains soumis aux aléas d'inondation
- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme
- Les remblais, sauf ceux soumis à condition en UA 2.2
- Les sous-sols dans la zone inondable du Beuvron.

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

UA2.1 - Rappels : cf page 9

UA 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- les constructions à usage de commerces, d'entrepôts, d'entreprises artisanales et de bureaux que leur importance (en superficie) ne modifie pas le caractère de la zone, ne présenter aucun danger ni inconvénient pour le voisinage et l'environnement et rester compatible avec les habitations et le caractère de la zone.
- les installations classées ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
En outre, leurs exigences de fonctionnement doivent être et rester compatibles avec les infrastructures existantes (notamment voirie et assainissement) et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Par ailleurs,

- les parcs de loisir ne doivent pas entraîner de nuisances pour le voisinage en raison de la nature des activités pratiquées
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'hôtellerie, à construire en bordure du RD N° 956 et du RD N°765 sont concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant sur un document graphique) s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée et doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 (niveau sonore de référence : 73 dB en période diurne et 68 dB en période nocturne).

Les constructions situées en zones inondables du Beuvron, devront respecter les conditions suivantes :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les nouveaux logements créés dans les constructions existantes doivent comporter un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- La cote de niveau du plancher réalisé devra être supérieure à celle du repère de crue le plus proche (cotes des plus hautes eaux connues mentionnées au plan de zonage).
- les remblais justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés, ainsi que ceux nécessaires à l'accès des bâtiments et ceux indispensables à la réalisation d'infrastructures publiques.
- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

UA 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès, soit directement sur une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

UA 3.2 - La possibilité de construire reste néanmoins subordonnée à l'existence de voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers, l'intervention des services de défense contre l'incendie, protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

UA 4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable.

UA 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Sans objet

c) Assainissement non-collectif :

Sans objet

UA 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est autorisé en fonction de la capacité du réseau existant.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

UA 4.4 - Electricité :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

UA 6.1 - Sur les parcelles ayant façade sur rue :

Les constructions, sauf les annexes de faible importance, doivent être édifiées, au moins partiellement à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (par exemple, façade ou pignon sur rue, aile en retour joignant l'alignement).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement existant ou futur, lorsque la façade de la parcelle est déjà occupée en proportion notable par des bâtiments existants, ou en cas d'un mur en pierres existant considéré comme élément remarquable.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

UA 6.2 - L'implantation des constructions respectera si possible l'ordonnancement des constructions existantes, notamment dans le respect du rythme des pignons et des façades sur rue.

UA 6.3 - Dans le cas d'extensions limitées ou de transformations de bâtiments existants, les constructions peuvent être réalisées :

- soit à l'emplacement ou dans le prolongement de la construction existante,
- soit avec le même recul que l'une ou l'autre des façades voisines.

UA 6.4 - En cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité sur l'alignement par un aménagement approprié pourra être exigée : mur de clôture, haie.

UA 6.5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, ils doivent, néanmoins, tenir compte des alignements, élargissements ou tracés de voies nouvelles.

UA 6.6 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- s'il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

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

UA 7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- sur l'une au moins des limites séparatives latérales,
- sur les autres limites, si la construction n'est pas implantée sur borne, elle doit respecter une distance au moins égale à 3 m.

UA 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
 - pour les annexes isolées dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m² et lorsque l'environnement paysager le justifie.
 - s'il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

UA 7.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Une distance minimale de 4 m **sera** imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors que la hauteur de l'une des constructions n'excède pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre **l'égout de toiture** et le terrain naturel initial, au droit de la façade.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de la façade de la construction à édifier.

UA 10.1 - La hauteur ne doit pas dépasser 7,50 m.

UA 10.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

UA 10.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou pour des contraintes techniques liées à la destination de l'ouvrage concerné, ainsi que dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

- la hauteur maximale de la construction ne sera pas appliquée pour les lucarnes et autres éléments architecturaux de qualité.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

UA 11.1 - Environnement

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

UA 11.2 Aménagements extérieurs

La constitution de levées de terre est interdite.

UA 11.3 - Aspect général

Sont interdits :

- pour les constructions à usage d'habitation, les architectures d'aspect archaïque ou étrangère à la région, notamment les chalets en bois, y compris pour les abris de jardins (plus large que long).
- les véhicules désaffectés destinés à l'habitation ou à tout autre usage.

Les volumes doivent rester simples.

Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne ou chalet basque) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous sol est prévue, le niveau de plancher bas de rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,40 m au dessus du niveau moyen du terrain initial à l'emplacement de la construction.

UA 11.4 - Toitures et lucarnes

Les toitures de la construction principale seront de préférence à deux pans avec une pente qui ne sera pas inférieure à 35 degrés. Les toitures situées à l'angle de deux rues pourront recevoir une croupe. Sont acceptés les toitures à un pan d'une pente minimum de 25° pour les bâtiments accolés à la construction principale d'une emprise au sol de 20 m² maximum, pour chacun d'entre eux. Les débordements de toiture en pignon ne doivent pas excéder 0,40 m.

En façade, les lucarnes sont obligatoires.

Lors de la création d'ouverture dans la toiture une ou plusieurs lucarnes pourront être imposées.

Sont admis :

- les lucarnes traditionnelles couvertes avec jouées et bords verticaux à deux ou trois pans.
- les lucarnes rampantes avec jouées et bords verticaux (elles ne devront pas se raccorder au faîtage du toit : distance minimum de 50 cm du faîtage du toit),
- les châssis d'éclairage ouverts sans saillie dans le plan de la toiture,
- les combles à « la Mansart » avec leurs pentes spécifiques.
- les coyaux et les outeaux de petites dimensions.
- les parties de toitures terrasses qui font l'objet d'une intégration harmonieuse avec le bâtiment principal.

Les constructions principales doivent être couvertes dans les conditions suivantes :

- ardoises naturelles (au format 32x22)
- ou tuiles plates de terre cuite, 60 unités au mètre carré pour les maisons édifiées avant le début du 20^{ème} siècle.

Dans l'hypothèse où le matériau aurait été changé, la réfection doit être réalisée avec des matériaux présentant les mêmes caractéristiques que les matériaux d'origine, en matériaux de même aspect, forme et couleur, dont la densité ne devra pas être inférieure à 40 unités au mètre carré

De plus, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson).

- Les toitures des bâtiments annexes isolées dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m² doivent avoir une inclinaison minimum de 25 degrés et un matériau de couverture d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas soumises à une inclinaison minimum du toit.

Les souches de cheminées devront être de section rectangulaire et situées au plus proche du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

UA 11.5 - Ouvertures extérieures

Les baies de la construction devront être proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit) plus hautes que larges, en évitant les dimensions trop variées.

La porte d'entrée devra obligatoirement être en bois.

UA 11.6 - Revêtements extérieurs

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

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

Les semis de moellons, de briques ou autres matériaux sont interdits.

Les enduits seront brossés ou grattés au mortier de chaux blanche traditionnelle ou lissés pour les soubassements. Le ciment gris en finition est interdit.

Les bâtiments anciens, lors de leur ravalement, les pierres de taille apparentes de qualité seront nettoyées par brossage et lavage, sans être recouvertes d'un enduit. De même, les pans de bois, lorsqu'ils existent ou sont rendus apparents après piquetage de l'ancien enduit, seront huilés. L'enduit (identique à celui du paragraphe précédent) sera alors exigé entre les pans de bois.

Les bardages en bois de type clins sont autorisés pour les bâtiments annexes situés en fond de parcelle ; ils pourront, soit rester à l'état naturel, soit être lasurés ou peints.

Les bardages en bacs acier, plastiques ou autre tôle métallique sont interdits.

Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des bâtiments, et ne pourront en règle générale être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles, sans jamais atteindre une ligne située à 10 cm de l'appui des fenêtres du premier étage.

Pour les devantures, une sobriété de coloris et de matériaux sera exigée. Il est notamment interdit de peindre la façade du premier étage dans un coloris qui prolongerait en hauteur la composition décorative du rez-de-chaussée.

UA 11.7 - Clôtures et portails

Les clôtures (y compris murs, portes, portails, grilles ou balustrades) devront être conçus et traités avec simplicité en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,50 m de hauteur au minimum et de 2,00 m au maximum, surmonté d'un chapeau arrondi ou autre couronnement réalisé en matériaux traditionnels.
- soit d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 2,00 m.

Dans les deux cas la hauteur de la clôture pourra être portée à 2,50 m au droit des piliers du portail.

Les enduits des murs seront identiques à ceux du bâtiment principal.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein tel que défini ci-dessus.
- soit d'un grillage plastifié simple torsion avec poteaux laqués de couleur verte, avec possibilité de plaques béton dans la partie basse n'excédant pas 0.20 m par rapport au terrain naturel, le tout ne dépassant pas 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Sont interdits :

- les poteaux béton,
- les éléments hétéroclites (roues de charrettes, etc..),
- les éléments de ferronnerie compliqués ou étrangers à la région.

Les semis de moellons, de briques et autres matériaux.

Dans la zone inondable :

- les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

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

UA 13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

UA 13.2 - Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

UA 13.3 - L'aménagement d'emplacement pour les espaces verts et les jeux peut être exigé pour les opérations de constructions groupées (collectifs, lotissements, etc..).

La superficie à réserver doit être appréciée en fonction de l'importance de l'opération.

UA 13.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain, avec une végétation d'accompagnement.

UA 13.5 - Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de constructions dans l'environnement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

TITRE II (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique du bourg à dominante d'habitat mais qui peut également accueillir des activités diverses, en particulier commerciales, artisanales, compatibles avec l'habitat dont elles forment le complément normal. Elle couvre aussi des hameaux qu'il s'agit de conforter.

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

Cette zone comprend quatre secteurs :

- le secteur UBa qui couvre les extensions du bourg
- les secteurs UBb et UBc, qui correspondent aux écarts, lesquels bénéficient d'un degré d'équipement minimum (l'éclairage public, la desserte en assainissement collectif n'est pas toujours assurée par exemple). le secteur UBc présente la particularité de couvrir un territoire déjà urbanisé évoluant dans l'environnement boisé existant du val du Beuvron ; de ce fait, la densité bâtie est limitée pour préserver le contexte paysager.
- Le secteur UBfb, qui correspond à l'emprise du périmètre rapproché du forage de « Vaugelé » sous-zone B.

Certaines parties de la zone UB, situées dans le champ d'expansion des crues du Beuvron, sont concernées par des risques d'inondation. La zone inondable du Beuvron figure à titre d'information sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des dispositions particulières.

Par ailleurs, de manière à préserver la richesse du « petit » patrimoine communal, d'en conserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC,...) à usage exclusif d'activités
- L'ouverture de carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Les étangs et pièces d'eau supérieures à 15 % de la surface du terrain

- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes, mobil home et camping car non soumis à déclaration préalable
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de résidence mobile constituant l'habitat permanent
- La création de nouvelles activités agricoles, sauf les extensions des exploitations existantes sous réserve des conditions générales émises à l'article 2
- La création de nouvelles activités industrielles,
- les dépôts de matériaux,
- Les travaux de nivellement des terrains soumis aux aléas d'inondation
- Les remblais, sauf ceux soumis à condition en UB 2.2
- Les sous-sols dans la zone inondable du Beuvron
- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme

1.2 - En outre, dans le secteur UBFB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les étangs ainsi que toute excavation permanente de plus de 1,5 mètre de profondeur
- Les installations, travaux de rejets dans le sous-sol ou d'épandage d'eaux usées non traitées
- Les installations, travaux de rejets des eaux pluviales en dehors des eaux de toiture des immeubles d'habitation et leurs annexes
- La création de cimetière
- Les stockages de déchets de toute nature, lisiers, fumiers
- les projets d'aménagement comprenant de nouvelles voies de circulation
- les canalisations d'hydrocarbure liquide
- la création de puits et forage en dehors de ceux destinés à l'adduction d'eau potable
- la construction de station d'épuration, de lagunes et les rejets de drainages agricoles
- les installations classées soumises au régime d'autorisation
- la création d'activités ou d'installations stockant ou utilisant, à titre principal, des produits chimiques pouvant polluer les eaux souterraines.

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

UB 2.1 - Rappels : cf page 9

UB 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
 - rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, protection du forage d'eau potable

En outre,

- Dans le secteur UBFb, Les nouvelles constructions individuelles isolées à usage d'habitation et leurs annexes devront opter pour un mode de chauffage n'utilisant pas d'hydrocarbures liquides à pression atmosphérique.
- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'hôtellerie, à construire en bordure du RD N° 956 et RD N° 765 sont concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant sur un document graphique) s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée et doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la loi en vigueur.

Dans la zone inondable du Beuvron, les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions suivantes :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les nouveaux logements créés dans les constructions existantes doivent comporter un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- La cote de niveau du plancher réalisé devra être supérieure à celle du repère de crue le plus proche (cotes des plus hautes eaux connues mentionnées au plan de zonage).
- les remblais devront être justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés, ainsi que ceux nécessaires à l'accès des bâtiments et ceux indispensables à la réalisation d'infrastructures publiques.
- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc.

UB 3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier lorsqu'elles desservent plus de deux terrains destinés à être construits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

UB 4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable.

UB 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif – dont secteur UBFb

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Une étude d'assainissement à la parcelle, réalisée par un bureau d'études agréé, pourra être exigée par les services compétents.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

c) Assainissement non-collectif :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Une étude d'assainissement à la parcelle, réalisée par un bureau d'études agréé, pourra être exigée par les services compétents.

UB 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées prioritairement sur la parcelle.

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est autorisé en fonction de la capacité du réseau existant. Un débit de fuite pourra être imposé.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

UB 4.4 - Electricité :

pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération..

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**UB 5.1 – Zone d'assainissement collectif**

Il n'est pas fixé de règles.

UB 5.2 – Zone d’assainissement collectif programmé et encore non réalisé - zone d’assainissement non collectif

Pour pouvoir recueillir une construction ou installations nécessitant un dispositif d’assainissement des eaux usées, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

UB 5.3 – Zone UBc

Pour être déclaré constructible, compte tenu du contexte boisé à préserver, le terrain doit présenter une surface minimale de 1000 m²

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

UB 6.1 - L’implantation des constructions respectera de préférence l’ordonnancement des constructions existantes, notamment dans le respect du rythme des reculs d’implantation sur rue.

UB 6.2 – Front bâti à créer – disposition prévue dans certaines orientations d’aménagement

La construction principale, ou à défaut une construction accessoire rattachée à la construction principale (annexes d’emprise inférieure à 12 m² exclue), pourra être imposée à l’alignement des voies existantes ou à l’alignement futur des voies à élargir ou à créer (par exemple, façade ou pignon sur rue, aile en retour joignant l’alignement).

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

UB 6.3 - Nonobstant les prescriptions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises :

- dans le cas de recul d’implantation des constructions existantes, l’implantation des constructions en respectera si possible l’ordonnancement du bâti
- dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants, s’il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU, toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

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

UB 7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

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

En cas d’implantation sur une parcelle située en second rang, lorsqu’une construction existe en premier rang, une distance minimale de 5 m est prescrite entre la construction principale et la limite séparative de la parcelle située en premier rang.

UB 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens,
 - pour les annexes isolées dont l’emprise au sol est inférieure à 12 m² et lorsque l’environnement paysager le justifie.
- s’il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

UB 7.3 - Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux équipements publics.

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

Pour les unités foncières situées en totalité dans la zone UB, une distance minimale de 4 m sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors que la hauteur de l'une des constructions n'excède pas 3,50 m au faîtage.

Les unités foncières situées à cheval sur la zone UB et la zone A ou sur la zone UB et la zone N, déjà pourvues d'une construction à usage d'habitation, pourront recevoir un bâtiment annexe d'une superficie maximale de 40m² (**abris pour animaux**) à condition que ce bâtiment soit situé à moins de 60 mètres de la construction principale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 45 % de la surface du terrain.

Pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU dépassant l'emprise au sol autorisée, une extension sera permise dans la limite de 10 % de l'existant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre **l'égout de toiture** et le terrain naturel initial, au droit de la façade.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de la façade de la construction à édifier.

UB 10.1 - La hauteur ne doit pas dépasser :

Dans le secteur UBa :

- **6,50** m pour les constructions principales à usage d'habitation et 4 m pour les bâtiments annexes
- 8 m pour les bâtiments liés à une activité, notamment pour les chais.

Dans les secteurs UBb et UBc :

- 5 m pour les constructions principales à usage d'habitation et 4 m pour les bâtiments annexes
- 8 m pour les bâtiments liés à une activité, notamment pour les chais.

UB 10.2 - Pour les constructions en limite séparative la hauteur ne doit pas dépasser 3 m.

UB 10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

UB 10.4 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- la hauteur maximale de la construction ne sera pas appliquée pour les lucarnes et autres éléments architecturaux de qualité.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

UB 11.1 – Environnement et aspect général

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

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,60 m sur la façade principale.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation, les architectures d'aspect archaïque ou étranger à la région et de volume compliqué.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

UB 11.2 - Nonobstant les prescriptions de l'article ci-avant, les constructions situées en zones inondables devront respecter les conditions suivantes :

- les sous-sols sont interdits
- la cote de niveau du plancher doit être supérieure à celle du repère de crue le plus proche (les cotes des plus hautes eaux connues sont mentionnées au plan de zonage).

UB 11.3 - Toitures et lucarnes

Les toitures seront de préférence à deux pans avec une pente qui ne sera pas inférieure à 35 degrés. Les toitures situées à l'angle de deux rues pourront recevoir une croupe.

Ceci n'exclut pas les toitures à un pan d'une pente minimum de 25 degrés pour les bâtiments accolés à l'habitation principale d'une emprise au sol de 20 m² maximum pour chacun d'entre eux.

Les débordements de toiture en pignon ne doivent pas excéder 0,40 m.

Lors de la création d'ouverture dans la toiture une ou plusieurs lucarnes pourront être imposées.

Sont admis :

- les lucarnes traditionnelles couvertes avec jouées et bords verticaux à deux ou trois pans.
- les lucarnes rampantes avec jouées et bords verticaux (elles ne devront pas se raccorder au faîtage du toit : distance minimum de 50 cm du faîtage du toit),
- les châssis d'éclairage ouverts sans saillie dans le plan de la toiture,
- les combles à « la Mansart » avec leurs pentes spécifiques.
- les coyaux et les outeaux de petites dimensions.
- les parties de toitures terrasses qui font l'objet d'une intégration harmonieuse avec le bâtiment principal.

Les constructions principales doivent être couvertes dans les conditions suivantes :

- ardoises naturelles (au format 32x22)
- ou tuiles plates de terre cuite, 60 unités au mètre carré pour les constructions édifiées avant le début du 20^{ème} siècle, pouvant descendre à 27 tuiles au mètre carré selon les cas.

Dans l'hypothèse où le matériau aurait été changé, la réfection doit être réalisée avec des matériaux présentant les mêmes caractéristiques que les matériaux d'origine, en matériaux de même aspect, forme et couleur, sauf contraintes techniques incontournables.

De plus, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson).

Les toitures des bâtiments annexes isolées dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m² doivent avoir une inclinaison minimum de 25 degrés et un matériau de couverture d'aspect similaire à celui de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas soumises à une inclinaison minimum du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs constructions accessoires, les panneaux solaires doivent suivre la direction du pan de la toiture et de préférence être non visible depuis le domaine public.

Les souches de cheminées devront être de section rectangulaire et situées au plus proche du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

UB 11.4 - Ouvertures extérieures

Les baies de la construction devront être proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit) plus hautes que larges, en évitant les dimensions trop variées.

UB 11.5 - Revêtements extérieurs

Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

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

Les semis de moellons, de briques ou autres matériaux sont interdits.

Les enduits seront brossés ou grattés au mortier de chaux blanche traditionnelle ou lissés pour les soubassements. Le ciment gris en finition est interdit.

Les bâtiments anciens, lors de leur ravalement, les pierres de taille apparentes de qualité seront nettoyées par brossage et lavage, sans être recouvertes d'un enduit. De même, les pans de bois, lorsqu'ils existent ou sont rendus apparents après piquetage de l'ancien enduit, seront huilés. L'enduit (identique à celui du paragraphe précédent) sera alors exigé entre les pans de bois.

Les bardages seront de préférence en bois de type clins et pourront, soit rester à l'état naturel, soit être lasurés ou peints. Les bardages en bacs acier prélaqués ne sont autorisés que pour les bâtiments annexes.

UB 11.6 - Clôtures et portails

Les clôtures (y compris murs, portes, portails, grilles ou balustrades) devront être conçus et traités avec simplicité en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1.50 m de hauteur au minimum et de 2 m au maximum, surmonté d'un chapeau arrondi ou autre couronnement réalisé en matériaux traditionnels.
- soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 2 m.
- soit d'un grillage plastifié simple torsion avec poteau fer laqués de couleur verte, de 2 m de hauteur maximum,

Dans les trois cas la hauteur de la clôture pourra être portée à 2.5 m au droit des piliers du portail.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein tel que défini ci-dessus.
- soit d'un grillage simple torsion avec poteaux fer laqués de couleur verte, avec possibilité de plaques béton dans la partie basse n'excédant pas 0,20 m par rapport au terrain naturel, le tout ne dépassant pas 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive.

Sont interdits :

- les poteaux béton en bordure de rue,
- les éléments hétéroclites (roues de charrettes, etc..),
- les éléments de ferronnerie compliqués ou étrangers à la région.

Dans la zone inondable :

- les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

UB 12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé par logement :

- pour les habitations collectives : 1,5 place de stationnement ou de garage,
- pour les constructions individuelles : 2 places de stationnement ou de garage,
- pour les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations) : 1,5 place de stationnement ou de garage.

UB 12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette de plancher.

UB 12.3 - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

UB 12.4 - Pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de service,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois,
- les véhicules des visiteurs.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

Tout projet de construction devra être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de constructions dans l'environnement.

Les caravanes qui seront autorisées à stationner devront être masquées par des plantations.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments des services publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics de superstructure.

TITRE II (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2-3 - DISPOSITIONS APPLICALES A LA ZONE UI

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est une zone urbaine dite « d'activités » réservées aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et opérations d'ensemble (lotissement, ZAC...) à usage d'habitation
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes, mobil home et camping car non soumis à déclaration préalable
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de résidence mobile constituant l'habitat permanent
- Les affouillements et exhaussement du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la défense-incendie
- L'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Les parcs de loisirs ouverts au public
- Les étangs
- Les piscines.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UI 2.1 - Rappels : cf page 9

UI 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article UI 1, sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
 - rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique.

En outre,

- Les logements doivent être directement liés à l'activité (dont la présence est indispensable pour le fonctionnement des activités ; gardiennage, surveillance ou direction); sauf pour les logements de gardiens, ils seront intégrés au corps du bâtiment d'activité. Les constructions doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la loi en vigueur.
- Les installations de jeux, de sport doivent être annexées aux entreprises.

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

UI 3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères...

UI 3.2 – les voies nouvelles et les carrefours desservant les terrains d'activités doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

UI 4. 1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable.

UI 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Sans objet.

c) Assainissement non-collectif :

Sans objet

UI 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle pourra être autorisé.

Avant le rejet dans le réseau, il pourra être exigé un dispositif de rétention des eaux pluviales sur la parcelle.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

UI 4.4 - Electricité :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération. Le raccordement entre la construction et le domaine public devra être réalisé en souterrain.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

UI 6.1 - Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 m au moins de l'alignement des voies existantes ou futures à élargir ou à créer.

UI 6.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

UI 7.1 - Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport aux délimitations des zones UA et UB,
- 4 m par rapport aux limites séparatives.

UI 7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services d'incendie et de protection civile.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UI 10.1 - La hauteur des constructions autorisées est mesurée entre le faîtage ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

La hauteur maximum est fixée à 8 m.

UI 10.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

UI 11.1 - Environnement et aspect général

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

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

UI 11.2 - Toitures et bardages

Les matériaux de toitures et de bardages devront présenter un aspect (forme et couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts par un parement ou un enduit est interdit.

UI 11.3 - Clôtures et portails

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

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence en panneaux rigides laqués dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées 2,50 m.

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

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées d'un grillage plastifié avec poteaux fer laqués de couleur verte.

UI 11.4 - Matériaux nouveaux

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

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente :
1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :
 - a) les véhicules de livraison et de services,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

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

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de constructions dans l'environnement.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3-1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, en permettant le comblement d'espaces libres ou l'extension du bourg.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (urbanisation opérationnelle), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (urbanisation progressive).

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

La zone AU comprend :

- un secteur 1AU destiné à être urbanisé à court ou moyen terme
- un secteur 1AUh réservé à l'implantation d'une activité hôtelière, de service, de loisirs avec parc paysager intégré.

- un secteur 2AU destiné à être urbanisé à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du PLU.

Par ailleurs, de manière à préserver la richesse du « petit » patrimoine communal, d'en conserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

Il existe un risque de retrait gonflement lié au sol argileux, sur le site du château de la Rozelle et dans une moindre mesure sur le site de la Giraudière. Il est donc recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial).

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux destinés aux activités touristiques et de loisirs, au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la défense-incendie...
- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC...) à usage exclusif d'activités
- l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les garages collectifs de caravanes
- les bâtiments d'exploitation agricole

- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes sauf dans le secteur 1AUh.
- Les occupations ou utilisations du sol nécessaires ou liées à une activité hôtelière ou de loisirs, sauf en secteur 1AUh
- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme

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

AU 2.1 - Rappels : cf page 9

AU 2.2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article AU 1, sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - s'intégrer dans le programme d'aménagement du secteur si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
 - rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement.

En outre,

- Elles doivent être en conformité avec l'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 pour les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'hôtellerie, à construire en bordure du RD N° 956 et du RD N°765 concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant sur un document graphique) s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée. Ils doivent respecter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs (niveau sonore de référence : 73 dB en période diurne et 68 dB en période nocturne).
- Dans le secteur 1AUh, elles doivent être nécessaires ou liées à une activité de services, hôtelière ou de loisirs.

AU 2.3 – Tout projet d'aménagement doit :

- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics (voiries, réseaux divers, espaces publics....),
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti et respecter les espaces boisés.
- Respecter les conditions de raccordement sur les réseaux existants et le maillage des réseaux avec les opérations déjà réalisées.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

AU 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc...

AU 3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier lorsqu'elles desservent plus de deux terrains destinés à être construits.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

AU 4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable.

AU 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

c) Assainissement non-collectif :

Sans objet

AU 4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées prioritairement sur la parcelle.

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est autorisé en fonction de la capacité du réseau existant. Un débit de fuite pourra être imposé.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

AU 4.4 - Electricité :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

AU 5.1 – Zone d'assainissement collectif

Il n'est pas fixé de règles.

AU 5.2 – Zone d'assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Pour pouvoir recueillir une construction ou installations nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

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

AU 6.1 - Les dispositions du projet doivent se conformer aux prescriptions de l'article AU 2.3.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

AU 6.2 – Front bâti à créer – disposition prévue dans certaines orientations d'aménagement

La construction principale, ou à défaut une construction accessoire rattachée à la construction principale (annexes d'emprise inférieure à 12 m² exclue), pourra être imposée à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer (par exemple, façade ou pignon sur rue, aile en retour joignant l'alignement).

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

AU 6.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

AU 6.4 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants
- s'il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

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

AU 7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative

- soit en respectant une distance au moins égale à 3 m.

AU 7.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises :

- dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens,
- pour les annexes isolées dont l'emprise au sol est inférieure à 12 m² et lorsque l'environnement paysager le justifie.

- s'il existe des marges de recul indiquées sur les plans du PLU toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

AU 7.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel initial, au droit de la façade.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de la façade de la construction à édifier.

AU 10.1 - La hauteur ne doit pas dépasser :

- 6,50 m pour les constructions principales à usage d'habitation et 4 m pour les bâtiments annexes.
- 8 m pour les bâtiments liés à une activité.

AU 10.2 - Pour les constructions en limite séparative la hauteur ne doit pas dépasser 3 m.

AU 10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

AU 10.4 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- la hauteur maximale de la construction pourra être augmentée de 1 mètre ponctuellement par rapport aux hauteurs maximum définies ci-avant, pour des retours de constructions en L et autres éléments architecturaux de qualité.
- la hauteur maximale de la construction ne sera pas appliquée pour les lucarnes et autres éléments architecturaux de faibles dimensions.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

AU 11.1 – Environnement

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

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,60 m sur la façade principale.

La hauteur des levées de terre éventuelles ne pourra être supérieure à **0,60** m par rapport au terrain naturel.

AU 11.2 - Aspect général

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation, les architectures d'aspect archaïque ou étrangère à la région et de volume compliqué.

AU 11.3 - Toitures et lucarnes

Les toitures seront de préférence à deux pans avec une pente qui ne sera pas inférieure à 35 degrés.

Les toitures situées à l'angle deux rues pourront recevoir une croupe.

Ceci n'exclut pas les toitures à un pan d'une pente minimum de 25 degrés pour les bâtiments accolés à l'habitation principale d'une emprise au sol de 20 m² maximum pour chacun d'entre eux.

Les débordements de toiture en pignon ne doivent pas excéder 0,40 m.

Sont admis :

- les lucarnes traditionnelles couvertes avec jouées et bords verticaux à deux ou trois pans.
- les lucarnes rampantes avec jouées et bords verticaux (elles ne devront pas se raccorder au faîtage du toit : distance minimum de 50 cm du faîtage du toit),
- les châssis d'éclairage ouverts sans saillie dans le plan de la toiture,
- les combles à « la Mansart » avec leurs pentes spécifiques.
- les coyaux et les outeaux de petites dimensions.
- les toitures terrasses qui font l'objet d'une intégration harmonieuse avec le bâtiment principal.

Les constructions principales doivent être couvertes dans les conditions suivantes : ardoises (au format 32x22) ou tuiles plates vieilles, ou en matériaux de même aspect, dont la densité ne devra pas être inférieure à 27 unités au mètre carré.

Les toitures des bâtiments annexes isolées dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m² doivent avoir une inclinaison minimum de 25 degrés et un matériau de couverture d'aspect similaire à celui de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas soumises à une inclinaison minimum du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs constructions accessoires, les panneaux solaires doivent suivre la direction du pan de la toiture et de préférence être non visible depuis le domaine public

Les souches de cheminées devront être de section rectangulaire et situées au plus proche du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

AU 11.4 - Ouvertures extérieures

Les baies de la construction devront être proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit) plus hautes que larges, en évitant les dimensions trop variées.

AU 11.5 - Revêtements extérieurs

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, plaques béton, béton cellulaire, ne devront pas rester apparents.

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

Les semis de moellons, les imitations de matériaux tels que faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc., sont interdits.

Les enduits seront de préférence, lissés ou grattés au mortier de chaux blanche. Le ciment gris est interdit.

Les bardages seront de préférence en bois de type clins et pourront, soit rester à l'état naturel, soit être lasurés ou peints. Les bardages en bacs acier prélaqués ne pourront être autorisés que pour les bâtiments annexes.

Les bardages d'ardoises en façade sont interdits.

AU 11.6 - Clôtures et portails

Les clôtures (y compris murs, portes, portails, grilles ou balustrades) devront être conçus et traités avec simplicité en évitant les éléments d'aspect médiocre ou de caractère insolite ou trop recherché.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

Les clôtures sur rues seront constituées par ordre préférentiel :

- soit d'un grillage simple torsion plastifié avec poteau fer laqués de couleur verte doublé éventuellement d'une haie végétalisée, de 2 m de hauteur maximum,
- soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 2 m.
- soit d'un mur plein de 1.50 m de hauteur au minimum et de 2 m au maximum, surmonté d'un chapeau arrondi ou autre couronnement réalisé en matériaux traditionnels.

Dans les trois cas la hauteur de la clôture pourra être portée à 2.5 m au droit des piliers du portail.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par ordre préférentiel :

- soit d'un grillage simple torsion avec poteaux fer laqués de couleur verte, avec possibilité de plaques béton dans la partie basse n'excédant pas 0,20 m par rapport au terrain naturel, le tout ne dépassant pas 2 m et pouvant être doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur plein tel que défini ci-dessus.

Sont interdits :

- les poteaux béton en bordure de rue,
- les éléments hétéroclites (roues de charrettes, etc..),
- les éléments de ferronnerie compliqués ou étrangers à la région.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci-après par fonction.

AU 12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé par logement :

- pour les habitations collectives : 1.5 place de stationnement ou de garage,
- pour les constructions individuelles : 2 places de stationnement ou un garage,
- pour les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations) : 1.5 place de stationnement ou de garage.

AU 12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette de plancher.

AU 12.3 - Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

AU 12.4 - Pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de service,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois,
- les véhicules des visiteurs.

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

La réalisation d'espaces verts et d'aires de loisirs est exigée pour toute opération d'ensemble, lotissement ou ensemble de constructions. La superficie à réserver à ces aménagements tiendra compte de l'importance du programme projeté. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface affectée à cet usage.

En outre, tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère tout en maintenant les plantations existantes.

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de constructions dans l'environnement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,6.

TITRE III (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 3-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_i

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE AU_i

La zone AU_i est une zone à vocation d'activités (industrielles, artisanales ou commerciales par exemple) destinée à être ouverte à l'urbanisation, en permettant l'extension de la zone UI sous la forme d'opérations d'aménagement.

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

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

La zone AU_i comprend :

- un secteur 1AU_i destiné à être urbanisé à court ou moyen terme
- et un secteur 2AU_i destiné à être urbanisé à moyen et long terme. La réglementation de ce secteur 2AU_i est sans objet, car l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du PLU.

La commune de Cellettes est concernée le risque de retrait gonflement lié au sol argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial).

ARTICLE AU_i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC...) à usage exclusif d'habitation
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la défense-incendie...
- L'ouverture de carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- Toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'ensemble
- Les bâtiments d'exploitation agricole
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- Le stationnement des caravanes, mobil home et camping car non soumis à déclaration préalable
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de résidence mobile constituant l'habitat permanent
- La création de nouvelles activités agricoles ou industrielles
- Les dépôts de véhicules soumis à autorisation en dehors des aires d'exposition
- Les parcs-de loisir ouverts au public

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

AUi 2.1 - Rappels : cf page 9

AUi 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article AUi 1, sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels
 - rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
 - respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique.

En outre,

- les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'hôtellerie, à construire en bordure du RD N° 956 et RD N° 765 sont concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant sur un document graphique) s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée et doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la loi en vigueur.

Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, permis de construire),

- les occupations et utilisations du sol doivent s'intégrer dans un programme minimum et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés
- Les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et rester liées à ces activités. Elles sont autorisées dans la limite d'une habitation mono-familiale par établissement.
- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, entrepôts, bureaux, services doivent être nécessaires aux activités et doivent être incorporées ou attenants par une structure architecturale aux bâtiments principal d'activité. Les habitations doivent rester liées à ces activités.
- Les postes de gardiennage isolés ne doivent pas dépasser une surface au sol supérieure à 20 m².
- Les aires de jeux, de sport et de loisir doivent être annexées aux bâtiments d'entreprises.
- Les ouvrages techniques doivent être nécessaires au fonctionnement des services publics

AUi 2.3 – Tout projet d'aménagement doit :

- Justifier d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone AUi.
- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics (voiries, réseaux divers, espaces publics...),
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti et respecter les espaces boisés.

ARTICLE AUi 3 – ACCES ET VOIRIE

AUi 3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc...

AUi 3.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier lorsqu'elles desservent plus de deux terrains destinés à être construits.

AUi 3.2 – les voies nouvelles et les carrefours desservant les terrains d'activités doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

AUi 4.1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable.

AUi 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées. L'ensemble des réseaux sera souterrain.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Une étude d'assainissement à la parcelle, réalisée par un bureau d'études agréé, pourra être exigée par les services compétents.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

c) Assainissement non-collectif :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Une étude d'assainissement à la parcelle, réalisée par un bureau d'études agréé, pourra être exigée par les services compétents.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

AUi 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées prioritairement sur la parcelle.

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle pourra être autorisé.

Avant le rejet dans le réseau, il pourra être exigé un dispositif de rétention des eaux pluviales sur la parcelle. Un débit de fuite pourra être imposé.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

AUi 4.4 - Electricité :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération. Il est rappelé qu'avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution.

ARTICLE AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les bâtiments seront implantés avec un recul minimum de :

- 10 m pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou de dépôt,
- 5 m pour les autres constructions,
- néant pour les équipements techniques nécessitant l'implantation à l'alignement (transformateur par exemple).

S'il existe des marges de recul indiquées sur les plans, toute construction doit être implantée en dehors de ces marges.

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

AUi 7.1 - Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport aux délimitations de la zone UB
- 4 m par rapport aux limites séparatives.

AUi 7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services d'incendie et de protection civile.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain, que cette superficie soit située ou non dans la zone.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

AUi 10.1 - La hauteur des constructions autorisées est mesurée entre le faîtage ou le haut de l'acrotère, et le point moyen du terrain naturel initial au droit de ces constructions.

Les éléments techniques venant en émergence de toiture ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, à condition qu'ils n'entraînent pas un effet de doublement de la hauteur du bâtiment autorisé.

La hauteur maximum est fixée à 8 m.

AUi 10.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

AUi 11.1 - Environnement et aspect général

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

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

AUi 11.2 - Toitures et bardages

Les matériaux de toitures et de bardages devront présenter un aspect (forme et couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts par un parement ou un enduit est interdit.

AUi 11.3 - Clôtures et portails

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

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence en panneaux rigides laqués dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées 2,50 m.

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

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées d'un grillage plastifié avec poteaux fer laqués de couleur verte.

AUi 11.4 - Matériaux nouveaux

Sous réserve de respecter les prescriptions de l'article AUi 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

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

Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente :
1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :
 - a) les véhicules de livraison et de services,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

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

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

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de constructions dans l'environnement.

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

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

Cette zone comprend un secteur A* qui couvre des bâtiments existants pouvant faire l'objet de changements de destination à des fins autres qu'agricoles.

Certaines parties de la zone A, situées dans le champ d'expansion des crues du Beuvron, sont concernées par des risques d'inondation. La zone inondable du Beuvron figure à titre d'information sur le plan de zonage. Les occupations et utilisations du sol y sont soumises à des dispositions particulières.

Par ailleurs, de manière à préserver la richesse du « petit » patrimoine communal, d'en conserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes:

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article A2.2 :
- Les changements de destination à des fins d'habitation ou autres non liées à l'agriculture, sauf en secteur A*
- Les dépôts de véhicules
- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme

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

A 2.1 - Rappels : cf page 9

A 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

- Les constructions ou ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements d'infrastructure,
- Les installations classées, liées à l'exploitation agricole,

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations techniques agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif (destinés aux infrastructures publiques, bassin de recueil des eaux pluviales, et à la défense incendie...)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La construction d'annexes aux habitations, d'extensions, l'aménagement et la rénovation des habitations agricoles existantes.
- Les carrières et étangs.

Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessus, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Les occupations et utilisations du sol doivent être soit nécessaires et rester liées à l'activité agricole ou soit nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Soit liés à l'activité agricole, gîte, relais équestre, camping à la ferme... avec possibilité de générer des revenus complémentaires.
- Soit directement liées aux activités agricoles et être strictement nécessaires à la gestion et à la mise en valeur du milieu rural.
- Soit nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration dans l'environnement.
- Soit nécessaires à l'observation du milieu naturel si elles sont de faible emprise.

En outre,

- les constructions à usage d'habitation et gîtes, à construire en bordure du RD 956 et RD 765 sont concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant en annexe), s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée et doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la loi en vigueur.
- Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ces derniers un ensemble bâti cohérent. Il sera implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants. Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une autre implantation pourra être admise pour les constructions à usage agricole.
- les piscines et tennis, doivent être des annexes aux constructions principales, le niveau de couronnement de la piscine ne devant pas dépasser une hauteur de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- Les installations et les étangs ne devront présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu

naturel (hors zones inondables et ou humides) et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.

- Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L 111-3 du Code Rural), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage... déjà implantés vis à vis des habitations. Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées. Pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation doivent par leur destination ou leur fonctionnement être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne doivent pas compromettre la vocation agricole et ne devront pas porter atteinte aux sites naturels.

Par ailleurs,

Dans le secteur A*

- Les changements de destination sont autorisés à condition de bénéficier d'un accès existant adapté à la destination envisagée.
- Les annexes, l'extension, l'aménagement, la restauration, la surélévation des constructions existantes, sont autorisées sous réserve de préserver le caractère architectural originel des constructions ou de le mettre en valeur.

ARTICLE A 3 –ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

A 4. 1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur et sous réserve d'accord sanitaire délivré préalablement par les autorités compétentes.

A 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

c) Assainissement non-collectif :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

A 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées prioritairement sur la parcelle.

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est autorisé en fonction de la capacité du réseau existant. Un débit de fuite pourra être imposé.

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

Le raccordement à ce réseau doit être réalisé par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

A 4.4 - Electricité :

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A 5.1 – Zone d'assainissement collectif

Il n'est pas fixé de règles.

A 5.2 – Zone d'assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Pour pouvoir recueillir une construction ou installations nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel.

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

Les constructions doivent être implantées

- à 75 m par rapport à l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » (RD 956 et RD 765).

Toutefois, ce recul est ramené à 15 m pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - les réseaux d'intérêt public
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
 - les bâtiments agricoles.
- à 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
 - à 10 m par rapport à l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Les parcelles déjà pourvues d'une construction à usage d'habitation pourront recevoir un bâtiment d'une superficie maximale de 40 m² (abris pour animaux), à condition que ce bâtiment soit implanté à moins de 60 m de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout de la toiture et le terrain naturel initial, au droit de la façade.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de la façade de la construction à édifier.

A 10.1 - La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou liés à une autre activité admise dans la zone ne doit pas excéder 8 m, des adaptations pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée, notamment pour les chais.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, ne peut pas excéder 4 m.

A 10.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.
- la hauteur maximale de la construction ne sera pas appliquée pour les lucarnes et autres éléments architecturaux de qualité.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles de hauteur si les précautions sont prises pour limiter l'impact paysager.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

A 11.1 – Environnement et aspect général

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

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

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

A 11.2 - Toitures et lucarnes

Les toitures devront comporter deux pans minimum avec une pente qui ne sera pas inférieure à 35 degrés. Ceci n'exclut pas les toitures à un pan d'une pente minimum de 25 degrés pour les bâtiments accolés à l'habitation principale d'une emprise au sol de 20 m² maximum pour chacun d'entre eux.

Les débordements de toiture ne doivent pas excéder 0,40 m.

Sont admis :

- les lucarnes traditionnelles couvertes avec jouées et bords verticaux à deux ou trois pans.
- les lucarnes rampantes avec jouées et bords verticaux (elles ne devront pas se raccorder au faîtage du toit : distance minimum de 50 cm du faîtage du toit),
- les châssis d'éclairage ouverts sans saillie dans le plan de la toiture,
- les combles à « la Mansart » avec leurs pentes spécifiques.
- les coyaux et les outeaux de petites dimensions.
- les toitures terrasses qui font l'objet d'une intégration harmonieuse avec le bâtiment principal.

Les constructions principales doivent être couvertes dans les conditions suivantes : ardoises ou tuiles plates vieilles, ou en matériaux similaires, dont la densité ne devra pas être inférieure à 22 unités au mètre carré.

Pour les constructions anciennes, édifiées avant le début du 20^{ème} siècle.

Les couvertures de toiture initialement réalisées en petites tuiles de terre cuite de pays ou en ardoise naturelle seront restaurées avec ces mêmes matériaux, sauf contraintes techniques incontournables. Dans l'hypothèse où le matériau aurait été changé, la réfection doit être réalisée avec des matériaux présentant les mêmes caractéristiques que les matériaux d'origine, en matériaux de même aspect, forme et couleur.

De plus, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques losangées anciennes (type Perrusson).

Les toitures des bâtiments annexes isolées dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m² doivent avoir une inclinaison minimum de 25 degrés et un matériau de couverture d'aspect similaire à celui de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas soumises à une inclinaison minimum du toit.

Les souches de cheminées devront être de section rectangulaire et situées au plus proche du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs constructions accessoires, les panneaux solaires doivent suivre la direction du pan de la toiture et de préférence être non visible depuis le domaine public.

A 11.3 - Ouvertures extérieures.

Les baies de la construction devront être proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit) plus hautes que larges, en évitant les dimensions trop variées.

A 11.4 - Revêtements extérieurs

Les enduits seront de préférence, brossés ou grattés au mortier de chaux blanche. Le ciment gris est interdit.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

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

Les semis de moellons, les imitations de matériaux tels que faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc., sont interdits.

Les bâtiments anciens ne comportant pas de pans de bois, leur ravalement sera effectué soit en laissant la pierre de taille apparente, nettoyée par brossage et lavage, sans être recouverte d'un enduit, d'un badigeon ou d'une peinture, soit en prévoyant sur le moellon un enduit identique à celui du paragraphe précédent.

Dans ce cas d'aménagement ou de ravalement de bâtiments anciens, les pans de bois, lorsqu'ils existent, seront rendus apparents, et huilés ou vernis. L'enduit (identique à celui du paragraphe précédent) sera alors exigé entre les pans de bois.

Les bardages seront de préférence en bois de type clins et pourront, soit rester à l'état naturel, soit être lasurés ou peints. Les bardages en bacs acier prélaqués sont interdits pour les bâtiments d'habitation.

A 11.5 - Clôtures et portails

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

a) Ensembles bâtis

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère environnant des lieux. Afin de préserver le caractère rural, les clôtures seront composées : soit d'une haie vive, soit d'un grillage simple torsion plastifié avec poteau fer laqués de

couleur verte éventuellement doublé d'une haie vive, de 2 m de hauteur maximum. Les éléments de maçonnerie étant réservés au portail d'entrée (piliers et retour en maçonnerie).

b) Terrains agricoles

Les clôtures doivent être de type agricole de 2 m de hauteur maximum.

Bâtiments et ouvrages d'exploitations agricoles ou nécessaires aux services publics :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

- Pour les nouvelles constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

- Pour les bâtiments existants :

Pour les bâtiments anciens, édifiés avant le début du 20^{ème} siècle, ayant un intérêt architectural ou patrimonial local, la modification ou l'extension, l'extension, l'aménagement, la restauration, et la surélévation des constructions existantes, seront autorisées sous réserve de préserver le caractère architectural originel des constructions ou de le mettre en valeur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de construction dans l'environnement.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERE

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE - CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, qui est à protéger en raison soit de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Certaines zones sont classées N du fait des risques naturels prévisibles présents sur cette zone: inondations, érosions, affaissements, éboulements.

Elle comporte :

- un secteur NFa qui correspond à l'emprise délimitée par le périmètre de protection rapproché du forage de « Vaugelé » sous-zone A.
- un secteur Nh qui couvre les points bâtis isolés dans un environnement agricole. Dans ce secteur, la vocation agricole n'est plus prioritaire, soit parce qu'il est établi que les bâtiments n'ont plus de lien avec l'activité agricole soit parce que les changements de destination à des fins autres qu'agricoles sont nécessaires pour la préservation du patrimoine rural.
Toutefois, dans ce secteur, l'activité agricole est susceptible de générer des contraintes induites (odeurs, poussières, bruit, passage d'engins...). Les possibilités de changements de destination des bâtiments sont permises, quel qu'en soit l'usage, avec volonté de conserver le bâti dans sa configuration existante au moment de l'approbation de la révision du PLU.
- un secteur NL, couvrant les sites de loisirs de la commune.

Certaines parties de la zone N, situées dans le champ d'expansion des crues du Beuvron, sont concernées par des risques d'inondation. La zone inondable du Beuvron figure à titre d'information sur le plan de zonage.

Par ailleurs, de manière à préserver la richesse du « petit » patrimoine communal, d'en conserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L123-1 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1.1 - Dans l'ensemble de la zone N, et des secteurs Nh et NL :

- Les occupations ou utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à conditions particulières à l'article N2.2:
- Les travaux de remblais en zone inondable du Beuvron, sauf ceux soumis à condition en N 2.2,
- Les sous-sols dans la zone inondable du Beuvron,
- Les carrières,
- Tous travaux, démolition, ayant pour effet la destruction d'un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

1.1bis – Ainsi que dans le secteur NFa :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- Les étangs ainsi que toute excavation permanente de plus de 1,5 mètre de profondeur
- Les installations, travaux de rejets dans le sous-sol ou d'épandage d'eaux usées non traitées
- Les installations, travaux de rejets des eaux pluviales en dehors des eaux de toiture des immeubles d'habitation et leurs annexes
- La création de cimetière
- Les stockages de déchets de toute nature, lisiers, fumiers
- l'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les projets d'aménagement comprenant de nouvelles voies de circulation
- les canalisations d'hydrocarbure liquide
- la création de puits et forage en dehors de ceux destinés à l'adduction d'eau potable
- la construction de station d'épuration, de lagunes et les rejets de drainages agricoles
- les installations classées soumises au régime d'autorisation
- la création d'activités ou d'installations stockant ou utilisant, à titre principal, des produits chimiques pouvant polluer les eaux souterraines.

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

N 2.1 - Rappel : cf page 9

N 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N, et des secteurs NFa, Nh et NL :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (destinés aux infrastructures publiques, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture...) hors zones inondables et ou humides
- Les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
- Les extensions des exploitations agricoles existantes, sauf dans les secteurs NFa et NL
- Les abris pour animaux inférieures à 40 m² dans la limite d'une seule construction par unité foncière
- Les cabanes de pêche inférieures à 10 m² dans la limite d'une seule construction par unité foncière

Dans le secteur Nh :

- La construction d'extensions et d'annexes des habitations existantes,
- Les changements de destination à des fins d'usage d'habitation, de loisirs ou d'activités liées aux loisirs

Dans le secteur NL :

- les annexes des constructions existantes,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- les équipements de sport et de loisir
- Les changements de destination à des fins d'usage d'habitation, de loisirs ou d'activités liées aux loisirs.

Dans la zone inondable du Beuvron, les occupations et utilisations du sol devront respecter les conditions suivantes :

- Les nouveaux logements créés dans les constructions existantes doivent comporter un niveau habitable au-dessus de la cote du repère de crue le plus proche (cotes des plus hautes eaux connues mentionnées au plan de zonage),
- L'aménagement, la surélévation et l'extension des constructions d'habitation existantes ne sont autorisées que sous réserve de réduire la vulnérabilité des personnes aux risques d'inondation,
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne sera autorisée qu'une seule et unique fois (à compter de l'approbation de l'élaboration du PLU) et limitée à 20 m² d'emprise au sol,
- Les remblais doivent être justifiés par la protection des lieux déjà urbanisés, ainsi que ceux nécessaires à l'accès des bâtiments et ceux indispensables à la réalisation d'infrastructures publiques,
- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

Les occupations et utilisations du sol listées ci-dessus, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

Dispositions générales :

- Ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, flore, ou faune

Dispositions particulières :

- les bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, d'hôtellerie, à construire en bordure du RD 956 et RD 765 sont concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (figurant sur un document graphique) s'ils sont situés à moins de 100 m du bord extérieur de chaussée et doivent présenter une isolation phonique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la loi en vigueur.
- Les étangs seront destinés aux besoins de l'agriculture à moins de faire partie intégrante d'un équipement d'intérêt général. Ils devront avant tout présenter des caractéristiques techniques permettant de respecter le régime des bassins versants, de respecter les ouvrages de drainage, et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural et situés hors zones inondables et ou humides.

- les piscines et tennis, doivent être des annexes aux constructions principales.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation doivent par leur destination ou leur fonctionnement être compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne doivent pas compromettre la vocation agricole et ne devront pas porter atteinte aux sites naturels.
- L'aménagement, y compris les changements de destination à des fins d'habitation, les extensions, les restaurations, les surélévations des constructions existantes, les constructions d'annexes, sont autorisés sous réserve de préserver le caractère architectural originel des constructions ou de le mettre en valeur. La création de logements doit se limiter à un logement par bâtiment existant.
- Les abris pour animaux sont limités à 40 m².

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les canalisations et les câbles mis en place dans le domaine privé pour le raccordement aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

N 4. 1 - Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur et sous réserve d'accord sanitaire délivré préalablement par les autorités compétentes.

N 4.2 - Assainissement - Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Assainissement collectif :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour tout projet nécessitant une évacuation des eaux usées.

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

b) Assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Tout projet nécessitant un traitement des effluents, pour être autorisé, doit être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif.

c) Assainissement non-collectif :

Tout projet nécessitant un traitement des effluents, pour être autorisé, doit être équipé d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

N 4.3 - Assainissement – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées prioritairement sur la parcelle.

a) Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales est autorisé en fonction de la capacité du réseau existant. Un débit de fuite pourra être imposé.

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

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public.

b) Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être assurée par le propriétaire sur sa parcelle par un système approprié (rétention + infiltration).

N 4.4 - Electricité :

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N 5.1 – Zone d'assainissement collectif

Il n'est pas fixé de règles.

N 5.2 – Zone d'assainissement collectif programmé et encore non réalisé

Pour pouvoir recueillir une construction ou installations nécessitant un dispositif d'assainissement des eaux usées, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 75 m par rapport à l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » (RD 956 et RD 765).

Toutefois, ce recul est ramené à 15 m pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Les parcelles déjà pourvues d'une construction à usage d'habitation pourront recevoir un bâtiment d'une superficie maximale de 40 m², (abris pour animaux) condition que ce bâtiment soit implanté à moins de 60 m de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout de toiture et le terrain naturel initial, au droit de la façade.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de la façade de la construction à édifier.

N 10.1 - La hauteur des bâtiments d'activités admise dans la zone ne doit pas excéder 6 m, des adaptations pouvant être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité exercée, notamment pour les chais pour lesquels la hauteur maximum peut être autorisée à 8 m.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut pas excéder 4 m.

N 10.2 - Nonobstant les prescriptions précédentes :

- des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.
- la hauteur maximale de la construction ne sera pas appliquée pour les lucarnes et autres éléments architecturaux de qualité.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des règles de hauteur si les précautions sont prises pour limiter l'impact paysager.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

N 11.1 – Environnement et aspect général

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

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

N 11.3– Toitures et lucarnes

Les toitures devront comporter deux pans minimum avec une pente qui ne sera pas inférieure à 35 degrés. Ceci n'exclut pas les toitures à un pan d'une pente minimum de 25 degrés pour les bâtiments, accolés à l'habitation principale d'une emprise au sol de 20 m² maximum, pour chacun d'entre eux.

Les débordements de toiture ne doivent pas excéder 0,40 m.

Sont admis :

- les lucarnes traditionnelles couvertes avec jouées et bords verticaux à deux ou trois pans.
- les lucarnes rampantes avec jouées et bords verticaux (elles ne devront pas se raccorder au faîtage du toit : distance minimum de 50 cm du faîtage du toit),
- les châssis d'éclairage ouverts sans saillie dans le plan de la toiture,
- les combles à « la Mansart » avec leurs pentes spécifiques.
- les coyaux et les outeaux de petites dimensions.
- les toitures terrasses qui font l'objet d'une intégration harmonieuse avec le bâtiment principal.

Les constructions principales doivent être couvertes dans les conditions suivantes : ardoises ou tuiles plates vieilles, ou en matériaux de même aspect, dont la densité ne devra pas être inférieure à 22 unités au mètre carré.

Les couvertures de toiture initialement réalisées en petites tuiles de terre cuite de pays ou en ardoises naturelles seront restaurées avec ces mêmes matériaux, sauf contraintes techniques incontournables.

Les toitures des bâtiments annexes isolées dont l'emprise au sol est supérieure à 12 m² doivent avoir une inclinaison minimum de 25 degrés et un matériau de couverture d'aspect similaire à celui de la construction principale.

Les vérandas ne sont pas soumises à une inclinaison minimum du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs constructions accessoires, les panneaux solaires doivent suivre la direction du pan de la toiture et de préférence être non visible depuis le domaine public.

Les souches de cheminées devront être de section rectangulaire et situées au plus proche du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit devra être identique à celui de la construction.

N 11.4 - Ouvertures extérieures

Les baies de la construction devront être proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit) plus hautes que larges, en évitant les dimensions trop variées.

N 11.5 - Revêtements extérieurs

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

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

Les semis de moellons, les imitations de matériaux tels que faux appareillage de pierres, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc., sont interdits.

Les enduits seront de préférence, brossés ou grattés au mortier de chaux blanche ou lissés pour les soubassements. Le ciment gris est interdit.

Les bâtiments anciens ne comportant pas de pans de bois, leur ravalement sera effectué soit en laissant la pierre de taille apparente, nettoyée par brossage et lavage, sans être recouverte d'un enduit, d'un badigeon ou d'une peinture, soit en prévoyant sur le moellon un enduit identique à celui du paragraphe précédent.

Dans ce cas d'aménagement ou de ravalement de bâtiments anciens, les pans de bois, lorsqu'ils existent, seront rendus apparents, et huilés ou vernis. L'enduit (identique à celui du paragraphe précédent) sera alors exigé entre les pans de bois.

Les bardages seront de préférence en bois de type clins et pourront, soit rester à l'état naturel, soit être lasurés ou peints. Les bardages en bacs acier prélaqués sont interdits pour les bâtiments d'habitation.

N 11.6 - Clôtures et portails

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, béton cellulaire, plaques béton, ne devront pas rester apparents.

a) Ensembles bâtis

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et adaptés aux espaces naturels. Afin de préserver le caractère rural, les clôtures seront composées : soit d'une haie vive, soit d'un grillage simple torsion plastifié avec poteau fer laqués de couleur verte, éventuellement doublé d'une haie vive, de 2 m de hauteur maximum. Les éléments de maçonnerie étant réservés au portail d'entrée (piliers et retour en maçonnerie).

b) Terrains naturels

Les clôtures doivent être de type agricole.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

Des plantations d'arbres de hautes futaies (feuillus) pourront être exigées pour assurer l'insertion paysagère des projets de construction dans l'environnement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VI

ANNEXES
-----**Règles générales d'urbanisme qui restent applicables
au territoire de la commune****ARTICLE R. 111.2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R. 111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111.4

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 de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111.14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résultent des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

ARTICLE R. 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.