



COMMUNE DE TRAINOU
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n°**3**

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Dossier d'enquête publique

Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12.03.2014



Sarl EDC2i

Environnement Du Centre - Ingénierie Infrastructure

7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1

Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17

E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Prescrit le 23.02.2011 Arrêté le 12.03.2014 Approuvé le ...	Révisions PLU	Modifications PLU	Mises à jour PLU

SOMMAIRE

		CHAPITRES	ZONES	PAGES
TITRE I	Dispositions générales			3
TITRE II	Règlement des zones urbaines	I	Zone UA	7
		II	Zone UB	16
		III	Zone UE	26
		IV	Zone UI	33
TITRE III	Règlement des zones à urbaniser	I	Zone AU	40
		II	Zone AUI	42
		III	Zone AUS	44
TITRE IV	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	46
TITRE V	Règlement des zones naturelles	I	Zone N	55
TITRE VI	Annexes réglementaires			64

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 1.2. - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

1.2.1. - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111.1 à R.111.27 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R.111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe - TITRE VI).

Article R.111.2	Atteinte à la salubrité et la sécurité publiques
Article R.111.3.2.	Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R.111.4.	Desserte des terrains
Article R.111.14.2.	Protection de l'environnement
Article R.111.15.	Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
Article R.111.21.	Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

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

1.2.3. - Servitudes d'utilité publique

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

ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSÉS COMME ESPACES BOISÉS CLASSÉS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

- zones urbaines ;
- zones à urbaniser ;
- zones agricoles ;
- zones naturelles,

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

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

ZONES	SECTEURS
Zone UA	-
Zone UB	UBa
Zone UE	-
Zone UI	-

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

ZONES	SECTEURS
Zone AU	AUe
Zone AUI	-
Zone AUS	-

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	Ab - Ai

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

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na - Nb - Nd - Nj - Nep

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

1.3.2.1. - Les **espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2. - Les **emplacements réservés**. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123.1 et R.123.11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.3. - Les **éléments de paysage**. Ces éléments sont définis d'après l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U. Le permis de démolir est institué sur ces éléments de paysage listés en pièce n°6 et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II - RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien de la commune où l'on retrouve le bâti traditionnel du bourg. Elle regroupe le tissu urbain en ordre continu.

Cette zone comprend, en plus de l'habitat, des commerces et des services, ainsi que les équipements publics et privés (mairie, église, écoles...). C'est le centre de vie et d'animation du village. Les occupations du sol qui seraient incompatibles avec le caractère urbain de la zone seront interdites.

La sécurité des nouveaux accès créé est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction.

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

Afin de maintenir le caractère et la typologie urbaine spécifique du centre bourg en ordre continu le long des voies, les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'espace public et sur au moins une limite séparative.

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 12 mètres avec 3 niveaux habitables au maximum : rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble. Cette hauteur permet de respecter les volumes de bâti qui existent déjà dans le centre bourg et qui le caractérise.

Les règles d'aspect extérieur imposées devront permettre de conserver le caractère architectural traditionnel du village.

Le stationnement des véhicules pour chaque construction devra être géré à la parcelle, avec 2 places minimum par logements obligatoires : ceci doit permettre d'éviter l'encombrement des voies publiques posant des problèmes de circulation et de sécurité.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) afin qu'une certaine densité bâtie puisse être acceptée en zone centrale de la commune, compte tenu de la densité existante.

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

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

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
1.2	Les installations nouvelles à usage d'industries et de décharge
1.3	Le stationnement des caravanes
1.4	Les terrains de camping et de caravanage
1.5	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.6	Les carrières
1.7	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UA 2
1.8	Les dépôts de ferrailles et de déchets
1.9	Les parcs d'attraction
1.10	La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
1.11	Les annexes indépendantes visibles depuis l'espace public, sauf celles à vocation de garage

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	Les extensions limitées et les modifications des installations classées existantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.3	Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et ouvrages publics
2.4	Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation : - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
2.5	Les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux et le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle. Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics.

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

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

ARTICLE UA 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Aucune surface minimale n'est imposée.

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

Les dispositions de l'article UA 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade), sauf dans le cas où la continuité du bâti est déjà assurée par un mur ou une construction existants édifiés à l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'article 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1. afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour lesquels la nouvelle construction devra respecter l'alignement sur au moins une des deux voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.

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

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

Lorsque la construction est implantée sur une seule limite séparative, la distance, par rapport à l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale ou supérieure à 1.90 mètres.

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

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. - Hauteur maximale

Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

11.1.4 - Les bâtiments publics qui présentent souvent les caractéristiques d'une architecture contemporaine pourront déroger à certaines règles ci-dessous lorsque le projet le nécessite.

11.2 - Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants et pentes de toitures, les modes de couverture exigés pour les nouvelles constructions sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles de couleur brun rouge
- soit en ardoise.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux versants avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 40°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Les débords de toit sont autorisés sur 20 cm au maximum.

Pour les constructions annexes accolées :

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

b) Les ouvertures en toiture

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

En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

Les châssis de toit seront installés sur les versants des façades arrières à pose encastrée dans la couverture.

11.2.2. - LES FAÇADES

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige clair, ocre clair, sable de Loire. En outre, la tonalité des enduits tiendra compte de ceux des constructions environnantes.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Abris de jardins

Par exception aux règles ci-dessus, les abris de jardins de moins de 10m² et invisibles des espaces publics peuvent être construits entièrement en bois.

Les ouvertures

Lors de l'extension, de l'aménagement ou du changement de destination de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Huisseries et volets

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

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel: Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2.

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

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

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

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

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

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

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

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

11.4. - LES CLÔTURES

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

Clôtures sur rues :

Elles seront constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille
- soit par un mur plein

Les murets et les murs pleins doivent être traités de la même façon que la façade de la construction principale.

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

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.50m. Nonobstant, la hauteur des piliers et des porches peut dépasser celle de la clôture.

Clôtures sur limites séparatives :

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

11.5. - ANTENNES DE RADIO ET DE TELEVISION

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

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

11.6. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. - Pour chaque logement, deux places de stationnement doivent être prévues.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat discontinu correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissements ou d'habitat individuel isolé. On retrouve ce secteur réparti de manière linéaire le long des voiries structurantes du bourg et au sein des « interstices » ainsi créés.

Un secteur UBa est créé à la Noue Veslée et au Clos Rossignol, aux extrémités Nord et Sud des secteurs urbanisés de la commune.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction. De plus, ils devront respecter une certaine largeur en fonction du nombre de constructions desservies : ceci doit permettre d'assurer la sécurité de ces accès qui pourraient desservir plusieurs constructions.

Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement des espaces publics ou en retrait de 5 mètres puisque la typologie urbaine de ces extensions ne nécessite pas forcément un ordre continu du bâti le long des voies. Toutefois, cette possibilité doit être offerte malgré tout pour permettre une certaine densité de bâti sur la parcelle ou une implantation qui correspondrait mieux à l'orientation bioclimatique. Pour des raisons de sécurité, les garages présentant un accès direct sur la rue devront par contre être en retrait de 5 mètres de façon systématique.

Dans le **secteur UBa**, l'implantation de toutes les constructions doit se faire en retrait d'au moins 10m par rapport à l'alignement des voies : il reste en effet quelques terrains constructibles en dents creuses dans ce secteur et cette règle est imposée de façon à respecter l'a typologie urbaine existante avec des constructions qui sont déjà toutes implantées en retrait de la voie.

L'implantation sur une ou deux limites séparatives est autorisée, toujours dans le souci de laisser la possibilité aux constructions de s'orienter au mieux sur la parcelle, et de pouvoir densifier le terrain si nécessaire. Toutefois, le parcellaire n'ayant pas la même forme qu'en UA avec des largeurs de façades souvent plus généreuses, les constructions pourront également être en retrait des limites séparatives, avec la règle de H/2 minimum 3 mètres imposées.

Dans le **secteur UBa**, des règles particulières en matière d'emprise au sol (0.25) y sont imposées pour 2 raisons : la gestion des eaux pluviales est imposée à la parcelle sur l'ensemble du territoire mais la nature des sols sur ces 2 sites nécessite une plus grande superficie de terrain libre de construction afin d'infiltrer au maximum les eaux de pluie in situ. D'autre part, ces secteurs étant situés en frange de l'espace naturel et agricole, boisé et humide, il semble préférable d'y maîtriser l'impact visuel de l'urbanisation sur les dents creuses restantes.

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone est fixée à 9 mètres, sauf pour les équipements publics pour lesquels une hauteur plus importante peut être nécessaire et qui pourront monter à 18 mètres.

Le stationnement des véhicules pour chaque construction devra être géré à la parcelle, avec 2 places minimum par logements obligatoires : ceci doit permettre d'éviter l'encombrement des voies publiques posant des problèmes de circulation et de sécurité.

En zone UB, un coefficient de terrain non imperméabilisé est prévu à hauteur de 50%, et il est porté à 75% en secteur UBa : il s'agit ainsi de prévoir suffisamment d'espace par terrain afin de gérer les eaux de pluie. En UBa, le coefficient est plus important car la nature des sols y est particulièrement contraignante, et ce coefficient est à mettre en parallèle avec l'emprise au sol des constructions imposée.

Un COS de 0.4 est fixé en zone UB afin de conserver la même typologie urbaine que dans le bourg actuel.

Il est fixé à 0.2 dans le secteur UBa car étant situé en franges des espaces naturels et agricole, une densité bâtie n'y est pas souhaitable.

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

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

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
1.2	Les installations à usage d'industries et de décharge
1.3	Le stationnement des caravanes
1.4	Les terrains de camping et de caravanage
1.5	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.6	Les carrières
1.7	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB 2
1.8	Les dépôts de ferrailles et de déchets
1.9	Les parcs d'attraction
1.10	La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
1.11	Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UB2 ci-après, et sauf dans le cas où la destruction serait rendue nécessaire pour des questions de sécurité évidentes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	Les extensions limitées et les modifications des installations classées existantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.3	Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et ouvrages publics
2.4	Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation : - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
2.5	Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence
2.6	Les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

La largeur de la plateforme d'un chemin privé assurant l'accès à la voie publique ou privée ne pourra jamais être inférieure à :

- **3 mètres** lorsque le chemin dessert une seule construction
- **4 mètres** lorsque le chemin dessert deux constructions ou plus

Dans tous les cas, la longueur du chemin d'accès créé ne pourra pas excéder 50 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux et le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle. Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

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

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

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

ARTICLE UB 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions de l'article UB 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. - Dans le cas d'une implantation par rapport aux **voies carrossables ouvertes à la circulation automobile**, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en observant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Les garages doivent quant à eux être implantés :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement des voies à condition de ne présenter aucune ouverture sur la voie.

6.2.- Dans le secteur UBa, toutes les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3. - Dans le cas d'une implantation par rapport aux **voies carrossables non ouvertes à la circulation automobile**, que ces voies soient publiques ou privées ouvertes à l'usage public et quels que soit leur statut et leur fonction, les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait minimum de 3 mètres.

6.4. - Malgré les dispositions des articles 6.1 et 6.2, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 6.1. et 6.2 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.

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

7.1. - Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Dans le cas où elles ne joignent pas une des limites séparatives la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, ventilation, éléments techniques, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. - Règle générale : dans la zone UB, aucune règle n'est imposée.

9.2. - Règle particulière : dans le **secteur UBa**, l'emprise au sol est fixée à 0.25.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1. - Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de la construction principale ne doivent pas avoir plus d'un niveau.

10.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

10.3. - Pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement, une hauteur maximale de 18 mètres sera autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants et pentes de toitures, les modes de couverture exigés pour les nouvelles constructions sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates
- soit en ardoise
- soit avec tout matériau de couverture adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.
- soit en bac acier peint de couleur sombre

Lorsque les toitures des constructions principales à usage d'habitation présentent une pente, elle doit être supérieure à 35°.

Les toitures terrasses, plates et/ou végétalisées sont autorisées.

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

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

Pour les constructions annexes accolées :

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

b) Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction. En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

11.2.2. - LES FAÇADES

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

Pour les constructions en bois, les couleurs naturelles seront privilégiées.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Lors de l'extension, de l'aménagement ou du changement de destination de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements visibles depuis l'espace public.

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel: Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

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

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

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

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

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

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

11.4. - LES CLÔTURES

En dehors de modifications et extensions de clôtures existantes, pour les quelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants, les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Clôtures sur rues :

Elles seront constituées :

- soit par un mur plein, d'une hauteur totale maximum de 1.50 m,

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum totale de 1.80 m.

La hauteur des piliers peut dépasser la hauteur de la clôture de 30 cm au maximum.
Les ouvrants (portails, portillons) ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

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

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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

11.5. - ANTENNES DE RADIO ET DE TELEVISION

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

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

11.6. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. - Pour chaque logement, deux places de stationnement doivent être prévues sur la parcelle.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. - Règle générale :

Dans la zone UB, chaque parcelle privative devra comporter au minimum 50% de terrain non imperméabilisés.

Les haies vives seront composées d'essences locales.

Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

13.2. - Règle particulière : en secteur **UBa**, chaque parcelle privative devra comporter au minimum 75% de terrain non imperméabilisés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. - Règle générale : dans la zone UB, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.4.

14.2. - Règle particulière : en secteur **UBa**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.2.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE regroupe les secteurs où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs). Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilisation. Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction.

Dans cette zone dédiée aux équipements collectifs, les implantations des installations sont permises soit en retrait de 5 mètres minimum, soit à l'alignement, et elles peuvent être aménagées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait de $H/2$ min 3 m. On y retrouve ainsi les mêmes règles que dans la zone UB qui est contigüe au secteur.

La hauteur totale autorisée est de 18 mètres, ce qui permet la construction d'équipements collectifs nécessitant une grande hauteur.

Il n'est pas fixé de COS afin de permettre une densification de la zone pour l'accueil de nouveaux équipements.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
1.2	Les installations à usage d'industries et de décharge
1.3	Le stationnement des caravanes
1.4	Les terrains de camping et de caravanage
1.5	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.6	Les carrières
1.7	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UE 2
1.8	Les dépôts de ferrailles et de déchets
1.9	Les parcs d'attraction
1.10	Les constructions à usage d'habitation, en dehors de celles nécessaires au logement des personnes assurant le fonctionnement des établissements et équipements autorisés dans la zone
1.11	Les activités artisanales et commerciales

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	Les extensions limitées et les modifications des installations classées existantes, à condition qu'elles ne soient pas de nature à aggraver les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et ouvrages publics
2.3	Les dépôts de matériaux à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. - ASSAINISSEMENT

Eaux usées : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

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

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

Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux et le traitement des eaux pluviales devra obligatoirement se faire à la parcelle. Le busage des fossés est interdit, sauf pour des raisons techniques évidentes ou d'accès à la construction.

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

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

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

ARTICLE UE 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions de l'article UE 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1.- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 5 mètres minimum.

6.2. - Malgré les dispositions de l'article 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1. afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.

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

7.1. - Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives.

Dans le cas où elles ne joignent pas une des limites séparatives la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, ventilation, éléments techniques, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1 afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 18 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants et pentes de toitures, les modes de couverture exigés pour les nouvelles constructions sont :

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates
- soit en ardoise
- soit avec tout matériau de couverture adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.
- soit en bac acier peint de couleur sombre

Lorsque les toitures des constructions principales à usage d'habitation présentent une pente, elle doit être supérieure à 35°.

Les toitures terrasses, plates et/ou végétalisées sont autorisées.

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

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

Pour les constructions annexes accolées :

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

b) Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction. En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

11.2.2. - LES FAÇADES

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

Pour les constructions en bois, les couleurs naturelles seront privilégiées.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Lors de l'extension, de l'aménagement ou du changement de destination de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements visibles depuis l'espace public.

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel: Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

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

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

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

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

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

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

11.4. - LES CLÔTURES

En dehors de modifications et extensions de clôtures existantes, pour les quelles l'unité de matériaux sera exigée en fonction des matériaux existants, les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Clôtures sur rues :

Elles seront constituées :

- soit par un mur plein, d'une hauteur totale maximum de 1.50 m,
- soit par un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur totale maximum de 1.80 m
- soit par une haie doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum totale de 1.80 m.

La hauteur des piliers peut dépasser la hauteur de la clôture de 30 cm au maximum.

Les ouvrants (portails, portillons) ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

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

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

Clôtures sur limites séparatives :

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

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

11.5. - ANTENNES DE RADIO ET DE TELEVISION

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

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

11.6. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. - Pour chaque logement, deux places de stationnement doivent être prévues sur la parcelle.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone

Située au Nord du bourg sur la route de Loury, la zone du « Moulin de Pierre » est une zone d'activités totalement aménagée à vocation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales, de petite industrie.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilisation. Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone. Le raccordement au réseau est obligatoire.

La largeur des accès aux parcelles doit être au minimum de 6 mètres afin d'assurer la sécurité du trafic engendré par les activités présentes sur la zone. De plus, aucun nouvel accès ne pourra être créé ni sur la RD11 route de Loury, ni sur la rue de l'Hôtel Dieu : la desserte existante avec la plateforme de retournement actuelle est suffisante.

Les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'alignement et à 5 mètres également des limites séparatives. De plus, une distance de 4 mètres minimum est exigée entre 2 constructions sur un même terrain. L'ensemble de ces règles est nécessaire dans une zone d'activité afin d'assurer la sécurité notamment en terme de défense incendie pour l'ensemble des bâtiments. Le recul par rapport à l'alignement doit également permettre un traitement paysager des abords et des entrées des bâtiments afin d'améliorer le cadre paysager de la zone d'activités depuis l'espace public.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de COS pour permettre le développement et l'évolution des entreprises.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2.3
1.2	Le stationnement des caravanes
1.3	Les terrains de camping et de caravanage
1.4	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.5	Les carrières
1.6	Les parcs d'attraction
1.7	Les exhaussements, les affouillements de sol sauf ceux visés à l'article UI2.2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux
2.2	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics
2.3	<p>Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et à condition que ces logements soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit intégrés dans le volume principal d'activités, - soit aménagés dans le prolongement direct de celui-ci si les nuisances dues à l'activité installée le nécessitent (bruit, odeur...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

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

De plus, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 11 (route de Loury) et sur le rue de l'Hôtel Dieu. Les accès se feront sur la voirie de desserte créée à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Il pourra être exigé la mise en place d'un dispositif de pré-traitement.

b) Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé que les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admises dans la zone, soient traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

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

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

ARTICLE UI 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les dispositions de l'article UI 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

6.1. - Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

- 6.2.** - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.1., une implantation différente peut être autorisée :
- en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant
 - et pour les constructions de faible emprise telles que les locaux destinés aux contrôles des entrées, transformateurs, etc.

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

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

Les constructions et ouvrages de faible emprise tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs...peuvent être implantés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

7.3. - Nonobstant les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1. afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

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

Les constructions doivent être séparées par une distance de **4 mètres minimum**.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. - La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**. Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. - FORME ET VOLUMETRIE

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

11.2. - MATERIAUX ET REVETEMENTS

Les couleurs utilisées pour les constructions à usage d'activités seront de teinte foncée.

Des teintes plus vives pourront être utilisées au niveau de certains éléments des constructions afin de différencier et personnaliser les diverses activités.

11.3. - CLOTURES

Les clôtures devront être simples, sobres et de teinte discrète.

Elles seront constituées :

- soit de grilles ou d'un grillage
- soit d'un muret de 50 cm de hauteur maximale, et surmonté de grilles ou d'un grillage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

11.4. - ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie de taille, de couleurs et d'aspect avec la construction qui les porte.

11.5. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires peut être autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1. - Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

13.2. - Les espaces libres de constructions compris entre les bâtiments et la limite parcellaire devront être traités en espace vert.

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Caractère de la zone

Définies pour une urbanisation à court terme, les zones AU représentent 10.7 ha de terrains, répartis de la façon suivante :

- ✓ **2.6 ha** situés Clos du Vieux Moulin : sur le même secteur, les terrains classés en U sont en cours d'aménagement
- ✓ **1.2 ha** situés au Grand Chapitre, au cœur du bourg.
- ✓ **0.8 ha** situés entre la rue de la République et la rue de la Fosse aux Noyers
- ✓ **3.5 ha** situés à l'entrée Sud-Est du bourg, sur le secteur des Bourdons, rue de la République
- ✓ **2.6 ha** situés à la Noue Veslée

En plus, un secteur AUe est défini à la Giraudière pour l'aménagement d'espaces réservés à l'accueil d'équipements publics (loisirs, sport, écoles...). Les terrains visés occupent une superficie totale de 9.1ha.

Sur ces secteurs, l'urbanisation est autorisée sous réserve de respecter un aménagement d'ensemble cohérent dans la composition urbaine et le raccordement aux équipements d'infrastructure existants.

Le règlement applicable sur la zone AU et le secteur AUe est celui de la zone UB puisque les zones sont délimitées dans la continuité des zones urbanisées existantes répondant ainsi aux mêmes caractéristiques de bâti.

L'urbanisation de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
1.2	Les installations à usage d'industries et de décharge
1.3	Le stationnement des caravanes
1.4	Les terrains de camping et de caravanage
1.5	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.6	Les carrières

1.7	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article AU 2
1.8	Les dépôts de ferrailles et de déchets
1.9	Les parcs d'attraction
1.11	En secteur AUe, toute construction ou installation, sauf celles mentionnées à l'article AU2

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1	<p>Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain. ▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone. <p>En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.</p>
2.2	Les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone
2.3	Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
2.4	Les constructions à usage de service, les équipements publics ou privés et aménagements liés aux opérations citées en 2.1 et réalisées dans le cadre de ces opérations
2.5	En secteur AUe, les nouvelles constructions à condition d'être à vocation d'équipement public et sous réserve de respecter les conditions de l'article AU2.1

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone urbaine UB pour la zone AU et de la zone Ue pour le secteur AUe.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Caractère de la zone

La zone AUI est une zone naturelle peu ou pas équipée. Elle est destinée à la création d'activités telles que :

- industrie,
- artisanat,
- commerce,
- activités tertiaires

Cette zone doit être urbanisée de façon organisée, c'est pourquoi un schéma d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour toute demande d'autorisation de construire, comme pour les autres zones AU.

Elle a été délimitée dans le prolongement de la zone d'activités existante du Moulin de Pierre classée en zone Ui, sur une superficie de 2 ha.

Les règles qui s'appliqueront à l'intérieur de la zone AUI sont celles de la zone Ui.

L'urbanisation de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

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

ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUI2.3
1.2	Le stationnement des caravanes
1.3	Les terrains de camping et de caravanage
1.4	Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
1.5	Les carrières
1.6	Les parcs d'attraction
1.7	Les exhaussements, les affouillements de sol sauf ceux visés à l'article AUI2.2.

ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1	<p>Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics... ▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain. ▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone. <p>En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.</p>
2.2	<p>Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et à condition que ces logements soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit intégrés dans le volume principal d'activités, - soit aménagés dans le prolongement direct de celui-ci si les nuisances dues à l'activité installées le nécessitent (bruit, odeur...).
2.3	<p>Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics</p>
2.4	<p>Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.</p>

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone urbaine UI.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE AUS

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE AUS

Les zones AUS sont déterminées pour une urbanisation à plus long terme, à vocation principale d'habitat. Le passage à l'urbanisation pourra se faire uniquement par modification ou révision du PLU. Elles sont réparties de la façon suivante :

- ✓ **5.6 ha** au lieu-dit La Baraque, en entrée Nord du bourg de Traînou, sur la route de Loury
- ✓ **15.5 ha** aux Clos de Traînou et Clos des Fouquaux, au sud-ouest du bourg : pour ce secteur, l'analyse des trames bleues et vertes sur le territoire de Traînou montre qu'une étude spécifique devra être menée lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUS afin de mesurer et de prendre en compte les conséquences de l'aménagement de la zone sur les corridors biologiques identifiés.

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

ARTICLE AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article AUS-2 suivant.

ARTICLE AUS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

L'urbanisation de cette zone ne pouvant s'effectuer que par une modification ou une révision du PLU, le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de de l'une ou l'autre de ces procédures.

Pour les occupations du sol admises à l'article AUS 2 ci-dessus, les règles sont celles des sections II et III applicables en zone urbaine UB.

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend un secteur Ab qui correspond aux écarts bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole et au sein duquel le changement de destination, le réaménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes sont autorisés.

Elle comprend également un secteur Ai concerné par la zone inondable de la Grande Esse au Nord du territoire et au sein duquel aucune nouvelle construction n'est autorisée.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction dans la zone A, avec une largeur minimale imposée de 4 mètres.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, les nouvelles constructions doivent y être raccordées obligatoirement. Dans le cas contraire, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les nouvelles constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'alignement des voies publiques : la plupart des constructions existantes dans les écarts et en zone agricole en général sont déjà implantées en retrait des voiries.

Elles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, ou d'une distance égale à la hauteur du bâtiment si elle est supérieure à 5 mètres. Ceci doit permettre d'éviter que les bâtiments agricoles ne se retrouvent implantés trop proches des autres constructions environnantes.

Dans le secteur Ab, l'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 30% du terrain d'assise de la construction, de façon à limiter l'extension des écarts bâtis en zone agricole qui n'ont pas vocation à être développés.

Les constructions d'habitation auront une hauteur totale maximum de 9 mètres, comme dans les extensions récentes du bourg. Par contre, une hauteur plus importante, de 12 mètres, est autorisée pour les autres constructions, et notamment celles à vocation agricole qui peuvent parfois nécessiter une plus grande hauteur.

Les règles d'aspect extérieur imposées devront permettre de conserver le caractère architectural traditionnel du village, notamment pour les bâtiments situés dans les écarts, anciennes fermes représentant un patrimoine architectural intéressant.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toute nouvelle construction, ouvrage et installation non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant est interdite, dans l'ensemble de la zone A, à l'exception de :	
1.1.1	Toute construction, installation ou aménagement (extensions, annexes, réhabilitations) nécessaires à l'activité agricole,
1.1.2	Toute construction ou installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
1.1.3	Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone.
1.2 Sont également interdits dans l'ensemble de la zone A :	
1.2.1	La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux
1.3 Toute nouvelle construction est interdite en secteur Ai	

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

<u>Dans l'ensemble de la zone A :</u>	
2.1	Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et de respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Elles seront implantées, sauf impossibilité technique ou réglementaire, à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

2.2	Les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole
2.3	Les étangs et les réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.4	<p>Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :</p> <ul style="list-style-type: none"> * des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments * de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
<u>Dans le secteur Ab :</u>	
2.5	Le changement de destination, le réaménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes en secteur Ab , sous réserve que ces aménagements soit réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants et que l'extension se fasse en contiguïté du bâtiment principal.
2.6	Les annexes en secteur Ab , sous réserve de leur implantation sur un terrain déjà occupé par une habitation et en complément de celle-ci.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La desserte en eau potable de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable.

4.2. - ASSAINISSEMENT

Réseau public d'assainissement des eaux usées existant ou prévu :

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

Lorsque le réseau est prévu mais non encore réalisé, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Réseau public d'assainissement des eaux usées absent :

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

Eaux pluviales :

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

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

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE A 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

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

6.3. - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

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

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

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

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

7.3. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ab, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assise.

Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. - La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **9 mètres**. Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de **12 mètres**.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

11.2.- DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES, ET AUX BATIMENTS AGRICOLES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

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

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

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

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates
- soit en ardoise
- soit avec tout matériau de couverture adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.
- soit en bac acier peint de couleur sombre

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

Les toitures terrasses, plates et/ou végétalisées sont autorisées.

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

- que chaque versant de la toiture présente approximativement la même pente

- que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction
- que la construction ait au moins trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Pour les constructions annexes accolées :

Rappel : une construction en appentis n'a qu'un seul versant de toiture.

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Pour les toitures des constructions annexes indépendantes, l'utilisation de la tôle ondulée et de la toile goudronnée est interdite.

b) Les ouvertures en toiture

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

En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

11.2.2. - LES FAÇADES

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige clair, ocre clair, sable de Loire. En outre, la tonalité des enduits tiendra compte de ceux des constructions environnantes.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Les ouvertures

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

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel : Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

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

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

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

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

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

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

11.4. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires peut être autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES PUBLICS - PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- o Secteur **Na** : écarts bâtis à vocation d'activités
- o Secteur **Nb** : écarts bâtis à vocation d'habitation
- o Secteur **Nd** : base de sports et de loisirs autour de l'étang communal
- o Secteur **Nj** : fonds de jardins à préserver
- o Secteur **Nep** : station d'épuration

Le secteur Nb correspond aux écarts bâtis n'ayant pas de lien avec l'activité agricole, uniquement à vocation d'habitation, au sein duquel le changement de destination, le réaménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes sont autorisés.

Le secteur Nj a été créé de façon à préserver les jardins existants dans le bourg et qui n'ont que cette vocation de jardin.

Quelques entreprises artisanales sont recensées dans la zone N sur le territoire de TRAINOU ; le classement en secteur Na permet d'identifier ces activités, et d'autoriser certaines modifications et extensions du bâti existant de façon à assurer la pérennité de l'activité, sans toutefois accentuer le mitage par la construction de nouvelles installations.

La base de sports et de loisirs est identifiée par le secteur Nd qui permet ainsi à la fois de préserver cet espace de qualité, mais également d'y autoriser les constructions et installations légères liées aux loisirs et aux activités sportives.

Enfin, la station d'épuration et les terrains prévus pour son extension sont identifiés en secteur Nep, ce qui permettra d'y autoriser les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de cet équipement public.

La sécurité des nouveaux accès créés est une condition obligatoire à la réalisation d'une nouvelle construction dans la zone N, avec une largeur minimale imposée de 4 mètres.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, les constructions doivent y être raccordées obligatoirement. Dans le cas contraire, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l’alignement des voies publiques : la plupart des constructions existantes dans les écarts et en zone naturelle en général sont déjà implantées en retrait des voiries.

Elles seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, ou d’une distance égale à la hauteur du bâtiment si elle est supérieure à 5 mètres. Ceci doit permettre d’éviter que les bâtiments agricoles ne se retrouvent implantés trop proches des autres constructions environnantes.

Dans les secteurs Na et Nb, l’emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 30% du terrain d’assise de la construction, de façon à limiter l’extension des écarts bâtis en zone naturelle qui n’ont pas vocation à être développés.

Les constructions d’habitation auront une hauteur totale maximum de 9 mètres, comme dans les extensions récentes du bourg. Par contre, une hauteur plus importante, de 12 mètres, est autorisée pour les autres constructions, et notamment celles à vocation agricole qui peuvent parfois nécessiter une plus grande hauteur.

Les règles d’aspect extérieur imposées devront permettre de conserver le caractère architectural traditionnel du village, notamment pour les bâtiments situés dans les écarts, anciennes fermes représentant un patrimoine architectural intéressant.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Toute nouvelle constructions, ouvrage et installation non admis aux conditions particulières de l’article N2 suivant est interdite, à l’exception de :
Dans l’ensemble de la zone :	
1.1.1	Les abris pour animaux
1.1.2	Les serres agricoles
1.1.3	Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l’observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
1.1.4	Les ouvrages d’utilité publique ou d’intérêt collectif
1.1.5	Les étangs, les réserves et les bassins de retenue des eaux pluviales
Et dans le secteur Nd :	
1.1.6	Les constructions et installations légères liées aux loisirs et aux activités sportives
Et dans le secteur Nj :	
1.1.7	Les abris de jardin et les serres

Et dans le secteur Nep :	
1.1.8	Toutes les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration
1.1.9	L'extension de la station d'épuration
Et dans le secteur Nb :	
1.1.10	Les piscines

1.2	Sont également interdits dans l'ensemble de la zone :
	La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver car de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1	Dans l'ensemble de la zone
2.1.1	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics
2.1.2	Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation : * des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments * de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.
2.2	Dans le secteur Na
2.2.1	Les extensions des constructions existantes à vocation d'activités, à condition de ne pas augmenter les nuisances sur le milieu naturel environnant, et dans la limite de 10% de l'emprise au sol du bâti existant et dans le respect des règles édictées à l'article N9
2.2.2	La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes à vocation d'activités, sous réserve que ces aménagements soit réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants.
2.2.3	Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux

2.3	Dans le secteur Nb
2.3.1	Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas augmenter les nuisances sur le milieu naturel environnant, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâti existant et dans le respect des règles édictées à l'article N9
2.3.2	La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes sous réserve que ces aménagements soit réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants.
2.3.3	Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à la création de plus de 2 logements s'il est à vocation d'habitation
2.3.4	Les annexes aux constructions existantes, sous réserve de leur implantation sur un terrain déjà occupé par une construction et en complément de celle-ci.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

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

Voirie

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

Accès

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. - ASSAINISSEMENT

Réseau public d'assainissement des eaux usées existant ou prévu :

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

Lorsque le réseau est prévu mais non encore réalisé, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

Réseau public d'assainissement des eaux usées absent :

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

Eaux pluviales :

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

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

4.3. - DESSERTE EN ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE N 5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1., une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité et à condition que leur bonne insertion dans l'environnement naturel soit assurée.

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

conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

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

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

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

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1., une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1., afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Na et Nb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 30% du terrain d'assise.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris en axe de la façade, jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. - La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **9 mètres**.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de **12 mètres**.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

11.2.- DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES, ET AUX BATIMENTS AGRICOLES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

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

11.2.1. - TOITURES

a) Modes de couverture

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

Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates
- soit en ardoise
- soit avec tout matériau de couverture adapté en fonction des besoins directement liés aux procédés d'éco-construction.
- soit en bac acier peint de couleur sombre

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

Les toitures terrasses, plates et/ou végétalisées sont autorisées.

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

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

Pour les constructions annexes accolées :

Rappel : une construction en appentis n'a qu'un seul versant de toiture.

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux versants.

En cas d'appentis accolé en pignon ou sur façade arrière de la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Pour les constructions annexes indépendantes :

Pour les toitures des constructions annexes indépendantes, l'utilisation de la tôle ondulée et de la toile goudronnée est interdite.

b) Les ouvertures en toiture

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

En cas d'ajout de nouvelles ouvertures à une construction existante, celles-ci devront être identiques aux préexistantes.

11.2.2. - LES FAÇADES

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige clair, ocre clair, sable de Loire. En outre, la tonalité des enduits tiendra compte de ceux des constructions environnantes.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés dans la mesure du possible.

Les ouvertures

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

11.3. - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

11.3.1 - LES VERANDAS

Rappel : Les vérandas sont des structures légères aux flancs entièrement vitrés accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés.

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

11.3.2. - LES EXTENSIONS VITREES

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

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

Pour la toiture, les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

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

11.4. - CAPTEURS SOLAIRES

L'installation de capteurs solaires peut être autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement de la zone.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES PUBLICS - PLANTATIONS

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

13.2 - Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE VI - ANNEXES REGLEMENTAIRES

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

ARTICLE R.111.2.

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

ARTICLE R.111.4.

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

ARTICLE R.111.15.

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

ARTICLE R.111.21.

Le projet peut être refusé ou n'être 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.